

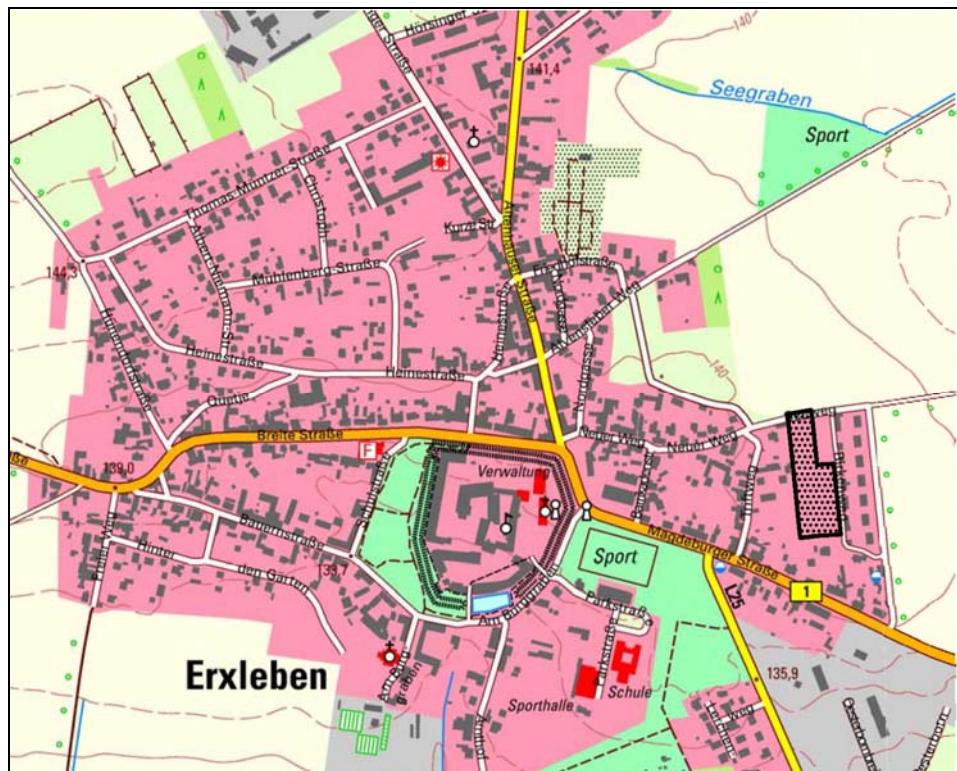


Bauleitplanung der Gemeinde Irxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Betreutes Wohnen westlich des Birkenweges" im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage in der Gemeinde [TK10/2021]©LVRMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-17108/2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Vorhaben und Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, 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	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 Artenschutzes	13
6.2.3. Belange des Bodenschutzes	13
6.2.4. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.6. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.7. Belange der Lärbekämpfung	14
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen westlich des Birkenweges" Gemeinde Erxleben

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 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

Aufgrund des demografischen Wandels verbunden mit einer deutlichen Vergrößerung des Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnformen, die bei einer eingeschränkten Mobilität der Bewohner noch ein selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen. In der Gemeinde Erxleben mit ca. 2.700 Einwohnern fehlen hierfür entsprechende Angebote. Aufgrund der Gemeindegöße sind für Erxleben kleinere Einrichtungen nachgefragt, die den gemeindlichen Eigenbedarf decken. Die Errichtung einer solchen Anlage ist am Standort westlich des Birkenweges vorgesehen. Sie umfasst zwei Einheiten mit jeweils 28 Pflegeplätzen in Einzelzimmern und 6 seniorengerechte Wohnungen im Reihenhausstil.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Erxleben. Die Fläche umfasst rückwärtige Bereiche der Bebauung zwischen dem Seeweg, dem Birkenweg, der Magdeburger Straße und dem Triftweg. Da die zum Außenbereich hin offene Fläche am Seeweg eine nach § 34 BauGB bebaubare Baulücke darstellt, ist die rückwärtige Fläche als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Die vorgesehene Bautiefe, gemessen von der Straßenkante der Seeweges überschreitet die Prägung der näheren Umgebung, so dass das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Vorhaben dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB insbesondere für die Nachfrage der Senioren. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Erxleben. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar zu § 13a Rn 27 führt aus, dass Außenbereiche im Innenbereich einer Beplanung nach § 13a BauGB grundsätzlich zugänglich sind. Dies wird durch die einschlägigen Urteile (Bay VerfGH Entscheidung vom 13.07.2009 –Vf. 3-VII/09; VGH München Urteil vom 18.10.2016 -15 N 15.2613) gestützt. Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.102 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 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 Seniorenwohn- und Pflegeheimes und 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 BauGB sind somit gegeben.

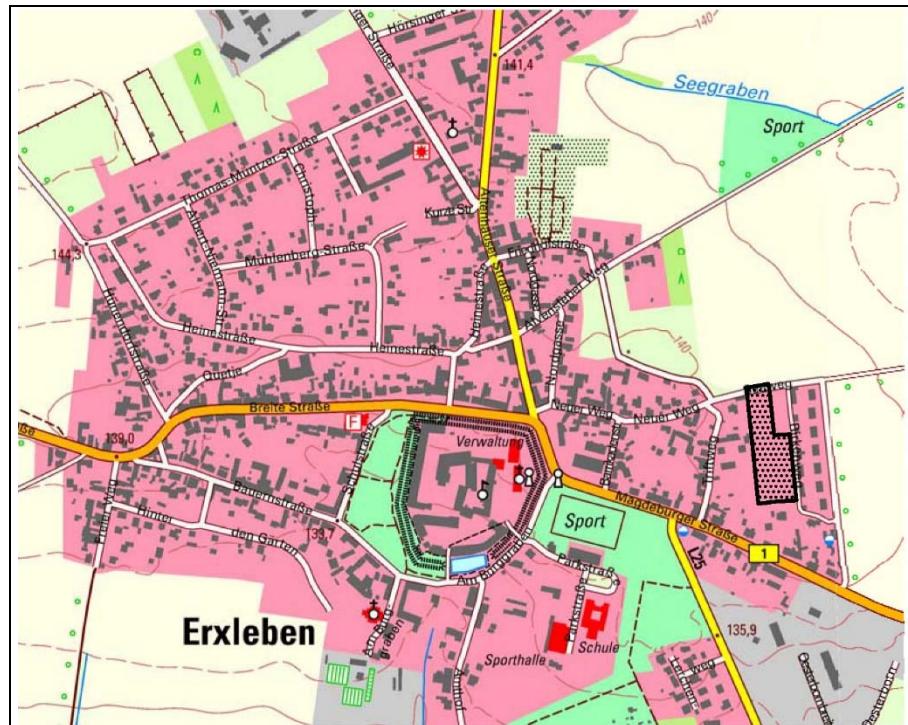
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 12/1, 187/13 und 188/13
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 175/132 und deren gerader Fortsetzung bis zur Nordgrenze, der Südgrenze des Flurstücks 175/132 und der Westgrenze des Flurstücks 131/8
 - im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 133/2 und 134/3
 - im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 178/140, 139, 319, 137/1, 321 und 320 und deren gerader Fortsetzung bis zur Nordgrenze
(alle Flurstücke Flur 6, Gemarkung Exleben)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 133/3, 134/2 und 323 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Exleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



- Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

 - im Norden Ackerflächen
 - im Osten, Süden und Westen Waldgebiete sowie im Süden Erholungsgebiete

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Abstand von ca. 60 Meter befindet sich südlich die Bundesstraße B1 innerhalb der geschlossenen Ortslage Eichholz.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen

TK 10/2021 © LVerMGeoLSA
A18/117108/2010



Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur innerörtlichen Verdichtung nicht betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Plan ist noch nicht in Kraft getreten. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde ebenfalls am 19.02.2025 beschlossen und öffentlich ausgelegt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Erxleben. Die geplante Entwicklung entspricht den raumordnerischen Zielen der Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen für eine Bebauung.

Die Gemeinde Erxleben ist nicht als zentraler Ort eingestuft. Der Standort Erxleben erfüllt jedoch im Bestand grundzentrale Funktionen und stellt den Siedlungsschwerpunkt des südlichen Gebietes der Verbandsgemeinde Flechtingen dar. In der Gemeinde Erxleben leben 2.694 Einwohner (Stand 31.12.2023). Zum unmittelbaren Einzugsbereich gehören neben dem Gemeindegebiet der Ortsteil Eimersleben der Gemeinde Ingersleben mit 432 Einwohnern und der Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen mit 340 Einwohnern. Im vorgenannten Einzugsbereich sind 911 Einwohner über 65 Jahre alt. Es befinden sich keine Einrichtungen der Seniorenpflege und des Seniorenwohnens im Gemeindegebiet von Erxleben. Die nächstgelegenen Einrichtungen sind in Flechtingen, in Beendorf und Eilsleben in einer Entfernung von ca. 10 bis 15 Kilometern vorhanden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht in seiner Studie zur Struktur des Pflegemarktes in Deutschland (Gesellschaft für wirtschaftliche Strukturforschung GmbH, Osnabrück 019/16) von einem Bedarf von 1,3 Millionen Pflegeplätzen im Jahr 2030 in Deutschland bei 21,25 Millionen Einwohnern im Alter von über 65 Jahren aus. Dies ist ein Anteil von 6,1% der über 65-jährigen Einwohner. Übertragen auf die Gemeinde Erxleben einschließlich Eimersleben und Emden besteht mit einem Anteil von 6,1% der über 65-jährigen Einwohner ein Bedarf an 56 Pflegeplätzen. Diesem Umfang entspricht das geplante Vorhaben, dass den Bewohnern von Erxleben und der näheren Umgebung ermöglichen würde, in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg setzt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Dies entspricht auch den Festlegungen des beschlossenen Regionalen Entwicklungsplanes in der Neufassung und dem Landesentwicklungsplan. Die betroffene Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Sie umfasst eine Brachfläche, die für eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche eine zu geringe Größe aufweist. Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird daher beachtet. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen westlich des Birkenweges" - Gemeinde Erxleben beträgt insgesamt 8.127 m². Davon entfallen 371 m² auf die im Bestand öffentlich gewidmeten Straßen Birkenweg und Seeweg. Die verbleibenden Flächen sind Privateigentum.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2008 für die private Tierhaltung genutzt. Das Gebiet befand sich bis zum letzten Winter im Zustand einer fortschreitenden Ruderalisierung. Der Aufwuchs von Sträuchern wurde inzwischen entfernt.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen kommen oberflächennah unter dem Mutterboden Geschiebemergel vor. Ab ca. 8 Meter Tiefe folgen Ton- und Kalksteine.

Der Grundwasserhorizont ist oberflächenfern > 4 Meter anzutreffen. 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.

archäologische Bodendenkmale

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung.

untertägiger Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätzungen erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 133/3, 134/2, 323, Flur 6, Gemarkung Erxleben wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

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 Seniorenwohnen und ein Pflegeheim einzuordnen. Seniorenpflegeheime sind den Wohnnutzungen zu zuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da Pflegeheime durch den Besucher- und Anlieferungen nicht die Störungsfreiheit aufweisen, die für reine Wohngebiete erforderlich sind.

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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aus der ausnahmsweisen Zulässigkeit auszuschließen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Tankstellen verursachen eine wesentliche Zunahme des Verkehrs in das Gebiet, die nicht mit den Entwicklungszügen vereinbar ist. Gartenbaubetriebe eignen sich aufgrund des Flächenbedarfes nicht für den Standort. Diese Nutzungen wurden daher 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 und der Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung einen Wert der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des Flächenbedarfs der Einrichtungen, soll diese Empfehlung zur Anwendung kommen. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Stellplätze, Zufahrten und die anderen in Satz 1 bezeichneten Einrichtungen bis 0,6 überschritten werden.

Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben, das ebenerdig und barrierefrei realisiert werden soll. Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 8 Meter begrenzt. Dies entspricht der Höhe der benachbarten Gebäude. Bezugshöhe ist hierfür die mittlere Höhe der Erschließung am Seeweg.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort vorgesehenen Reihenhaus- und Einzelhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Einordnung von Baulinien ist nicht erforderlich, da die Bebauung überwiegend nicht an städtebaulich wichtige öffentliche Straßen angrenzt. Am Seeweg sind einheitliche Baufluchten nicht vorhanden. Der westlich angrenzende Abschnitt des Birkenweges dient bisher nur der rückseitigen Erschließung der Grundstücke und hat keine städtebauliche Bedeutung. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von 3 Metern zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind. Vom Seeweg und vom Birkenweg soll ebenfalls ein Abstand von 3 Meter eingehalten werden, um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über den öffentlich gewidmeten Seeweg an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Der angrenzende Abschnitt des Birkenweges ist auf den Flurstücken 131/8 und 304/131 als Fahrweg in gemeindlichem Eigentum eingetragen. In der Fortsetzung nach Norden ist das Flurstück 309/131 mit einem Erbbaurecht belastet und daher nicht als Fahrweg gewidmet. Der Anschluss nach Süden ist örtlich bis zum Grundstück Birkenweg 1A ausgebaut vorhanden. Grundrechtlich weist das Flurstück an einer Engstelle eine Breite von weniger als 3 Meter auf und ist somit für die Erschließung nicht geeignet. Allenfalls ist hier eine Notzufahrt für die Feuerwehr im Gefahrenfall gewährleistet. Die Erschließung ist somit grundsätzlich vom Seeweg aus vorzunehmen. Von der öffentlichen Straße aus soll eine privatrechtliche Erschließung den Anschluss der teilweise bis zu 160 Meter von der Straße entfernten Bauflächen sichern. Die privatrechtliche Erschließung ist gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt auch für die Feuerwehr auszubauen. Die Breite beträgt 5,5 Meter. Die Zuwegung muss mit einem Wendehammer abschließen, auf dem die Feuerwehr und das dreiachsiges Müllfahrzeug wenden können. Eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit der Gesamtfläche wird hierdurch gesichert.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

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

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die privatrechtliche Erschließung kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Exleben ist die Heidewasser GmbH. Die Flurstücke 133/3, 34/2 und 310/83 (teilweise) der Gemarkung Exleben sind im Bestand nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Seeweg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung der Heidewasser GmbH, DN 50 (63 x 5,8 PE-HD). Die sanitäre Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann über eine äußere und innere Erschließung sichergestellt werden und ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Für das Plangebiet ist ein neuer Anschluss an das Niederspannungsnetz erforderlich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Exleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:Net betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden. Mit dem Entsorgungsunternehmen ist eine Vereinbarung zur Entsorgung auf dem Grundstück zu treffen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Exleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre (AZV) mit Sitz in Behnsdorf. Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Die Flächen sind im derzeit gültigen technischen Konzept für Schmutzwasser des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre als Grundstücke und Gebiete ausgewiesen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden sollen. Auf Grund der angegebenen Nutzung erfolgt derzeit eine Prüfung, ob und inwieweit eine zentrale schmutzwasserseitige Erschließung erfolgen kann, da sich unmittelbar am geplanten Bebauungsplangebiet kein öffentlicher Schmutzwasserkanal befindet. Der Erschließungsträger sollte frühzeitig Kontakt zum Abwasserzweckverband Aller-Ohre aufnehmen und diesen über seine Planungen informieren, damit eine Klärung zur abschließenden Möglichkeit und Art der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen kann. Gegebenenfalls ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweck-

verband Aller-Ohre erforderlich, auch auf Grund der Tatsache, dass es sich bei den Flurstücken 134/2 und 133/3 um zwei Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinn handelt.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre (AZV) mit Sitz in Behnsdorf. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Gemäß § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist für die geplante Erweiterung vorzugsweise eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen. Ansonsten ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss reduzierte Einleitung zu prüfen.

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 oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist im Rahmen der Erschließung des Gebietes sicherzustellen.

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 "Betreutes Wohnen westlich des Birkenweges" - Gemeinde Exleben 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 suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Exleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird eine Entwicklung auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion vermieden.

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.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die bauliche Nutzung der Flächen betroffen. Derzeit stellt sich die Fläche seit der Beseitigung der Sträucher als weitgehend gehölzfreie Fläche mit einer geschlossenen Decke aus ruderalen Gras- und Staudenfluren dar. Die Fläche ist dreiseitig von Bebauung eingeschlossen und damit erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete bodenbrütende europäische Vogelarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Baufeldfreimachung zu beachten. Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten bodenbrütender europäischer Vogelarten oder nach vorheriger fachgutachterlicher Untersuchung und Freigabe zulässig. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September zu beseitigen, sind zu beachten.

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.

Wenn geschützte Arten festgestellt und beeinträchtigt werden, sind vom Verursacher vor dem Baubeginn Schutzmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG absichern.

6.2.3. Belange des Bodenschutzes

Durch das Vorhaben findet ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Bodenoberfläche statt. Es werden hierfür anthropogen überprägte Böden genutzt, dennoch verschlechtert sich der Zustand der Bodenverhältnisse im Plangebiet deutlich. Zur Minimierung wird vorgeschlagen, für die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge wasserdurchlässige Befestigungsarten zu verwenden.

6.2.4. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung keine "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der geplanten Nutzung 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 soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.5. 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 gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.6. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund des festgesetzten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.7. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Das Vorhaben enthält schutzbedürftige Nutzungen, bei deren Planung die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 angestrebt wird. Die Orientierungswerte für die Immissionsbelastung betragen gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bezogen auf den Verkehrslärm. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrs- oder Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen westlich des Birkenweges" - Gemeinde Erxleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse und des Pflegebedarfs der Senioren im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Die innerörtliche Verdichtung misst dem Belang des Schutzes des Außenbereiches eine hohe Bedeutung zu. Dies rechtfertigt auch die Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes durch den Verlust der Ruderalfuren.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.127 m ²
• allgemeine Wohngebiete	7.756 m ²
• Straßenverkehrsflächen	371 m ²

Erxleben, Juni 2025

gez. Jungenitz
Bürgermeister

L.S.