

| 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, Nutzungen | 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. Dorfgebiete | 8 |
| 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen | 9 |
| 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 | 12 |
| 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes | 12 |
| 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung | 12 |
| 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung, Geruchsbelästigungen | 12 |
| 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung | 13 |
| 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 8. Flächenbilanz | 13 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bauernbreite" in der Ortschaft Morsleben - Gemeinde Ingersleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Bauernbreite in Morsleben befindet sich im historischen Dorfkern von Morsleben zwischen dem ehemaligen Gutshof und der Helmstedter Straße. Die Bauernbreite ist locker mit Höfen bebaut. Ein Teil des alten Gebäudebestandes wurde abgebrochen. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde bilden die Straßenkanten keine aufeinander folgende Bebauung mehr aus, die eine Einstufung als zusammenhängend bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB gestatten. Die Flächen sind dem Siedlungsbereich zu zuordnen und sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Planungsanlass ist die Absicht, einen Teil des Flurstücks 169/1 südlich der bestehenden Hofanlage zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu nutzen. Gemäß der vorstehend dargelegten Einstufung des Landkreises Börde ist dies nicht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Er dient weiterhin der Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen und der Verdichtung im Siedlungsbereich. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Dorfkerns von Morsleben im Sinne des § 13a BauGB.

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

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Bauernbreite" in der Ortschaft Morsleben der Gemeinde Ingersleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.212 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Dorfgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des Endlagers für radioaktive Abfälle Morsleben. Der Standort befindet sich in ortsintegrierter Lage. Er rückt nicht näher an den Standort des Endlagers als bereits bestehende Bebauung. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind daher nicht erkennbar zu prüfen.

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

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

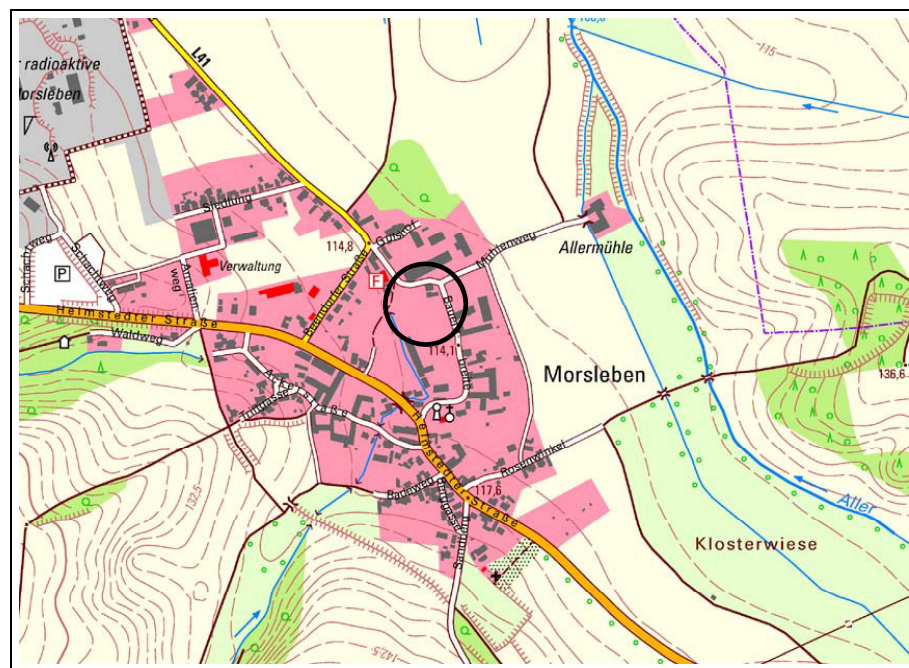
Das Gebiet umfasst die Flurstücke 169/1 und 362/178 der Flur 3, Gemarkung Morsleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Bauernbreite und nördlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude auf der Fläche des ehemaligen Gutshofes
- im Osten die Bauernbreite und östlich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Wohnhaus und Lagerfläche
- im Süden Grünland und eine weitere Hofanlage
- im Westen eine innerörtliche Weidekoppel

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Dorfgebieten nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes



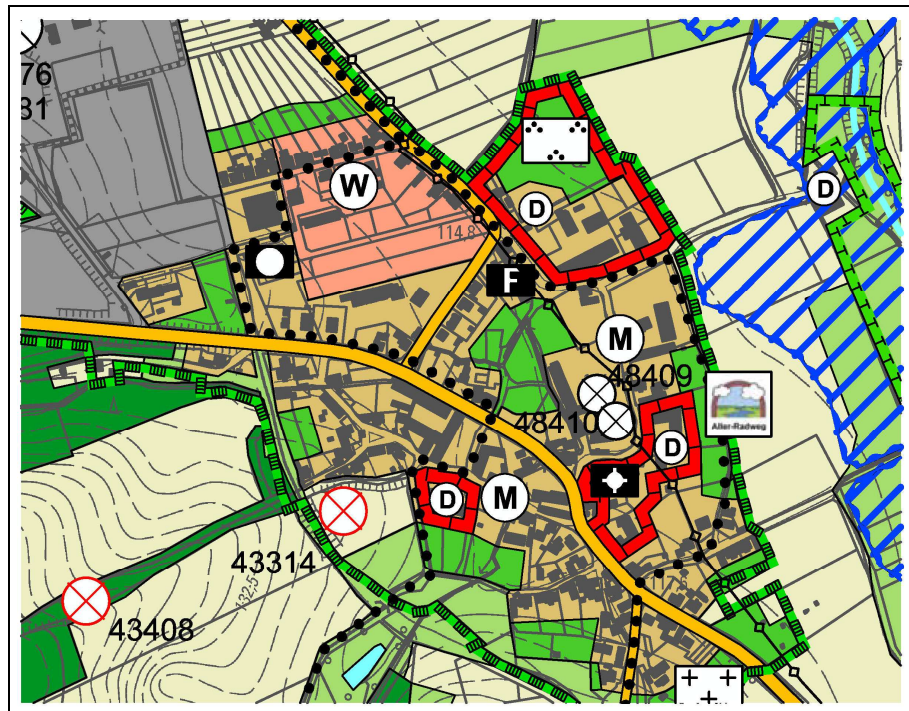
[TK 10/10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK 10/10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da er aus dem raumordnerisch abgestimmten Flächen-nutzungsplan entwickelt wurde.

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 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 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. Der Ortsteil Morsleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht für Maßnahmen des ökologischen Verbundes.

Der Bebauungsplan umfasst neben vorhandenen Gebäuden ein Baugrundstück für eine Wohnbebauung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baulücke bilanziert waren. Die Fläche dient dem Eigenbedarf des Ortsteiles Morsleben. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.031 m². Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Plangebiet umfasst im Norden eine Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus und Nebengelass, der der Unterstellung von Geräten und der privaten Tierhaltung dient. Der südliche Teil wird als hofnahe Koppel genutzt. Im Norden grenzt an das Plangebiet der Johannisteichgraben an. Die westlich angrenzende Bauernbreite ist Bestandteil der touristischen Fahrradroute Aller-Radweg, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten ist.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löß-Fahlerden bis Parabraunerden an, die eine ungünstige Versickerungsfähigkeit aufweisen.

Die oberflächennahen Baugrundverhältnisse sind gemäß den dem Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Kartenmaterialien von wenig bis nichttragfähigen Schichten gekennzeichnet (Schlick, Mudde). Es wird empfohlen, von Baubeginn ein Baugrundgutachten zu erstellen. Der geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Das Grundwasser steht nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Informationen oberflächennah an. Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist deshalb für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) eingeholt werden. Der Grundwasserstand sollte im Zuge der standortkonkreten Baugrunduntersuchungen ermittelt und die Ergebnisse in der Bauwerksplanung und Bauausführung berücksichtigt werden.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Randbereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Morsleben Fundplatz 3 Einzelfund Neolithikum). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

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

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Morsleben der Berechtigung II-A-h-246/93; Bodenschatz Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung; Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer ist die Bundesrepublik Deutschland vertreten durch Bundesamt für Strahlenschutz. Seitens des Berechtigungseigentümers bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau (Kaligrube Bartensleben) bei Morsleben liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planbereich nicht vor.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde hat auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten für die Flurstücke 169/1 und 362/178 der Flur 3 der Gemarkung Morsleben keinen Verdacht auf Kampfmittel 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 hinreichend sicher, ganz 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Dorfgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortskerns von Morsleben, der durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude geprägt wird. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Dorfgebiet festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Das Plangebiet bildet einen unselbständigen Teil des Dorfgebietes, der sich vom Gutshof im Norden bis zur Ackerstraße im Süden erstreckt. Der Dorfkern ist gekennzeichnet durch Hofanlagen mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden. Im Plangebiet selbst wird die Wohnnutzung überwiegen. Das Gebiet wird aber wesentlich durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe mit geprägt.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für das Baugebiet in der locker bebauten Ortslage nicht erforderlich. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung durch die benachbarte Bebauung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Grundstücks. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m 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 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergibt sich kein Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise. Die benachbarten Bauungen weisen teilweise Gebäudelängen von über 50 Meter auf, so dass auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wird.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten an der Bauernbreite nicht vorhanden sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an den benachbart vorhandenen Hofanlagen und dem Gebäudebestand. Dieser ist nach Norden an die Grenze angebaut. Die Baugrenze wurde daher nach dieser Seite auf die Grundstücksgrenze gelegt. Nach Osten zur Bauernbreite soll ein Gebäudeabstand von mindestens 3 Metern eingehalten werden, um eine Gestaltung als Vorgarten zu ermöglichen. Nach Westen wurde die Baugrenze auf einen Abstand von 5 Metern festgesetzt. Hier grenzt ein Grünbereich an, der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Bebauung freigehalten werden soll. Hiervon soll ein Abstand eingehalten werden, der eine Eingrünung ermöglicht. Die Bautiefe der überbaubaren Fläche wurde weitgehend offen gelassen um auch hofähnliche Gestaltungen zu ermöglichen. Eine städtebaulich geordnete Bebauung ist hierdurch gesichert.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Bauernbreite erschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Bauernbreite ist eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert. Bei der festgesetzten Bautiefe von maximal 25 Metern von der Straßengrenze sind weitere Feuerwehzufahrten nicht erforderlich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH hat mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Trinkwasser über einen Hausanschluss für das geplante Einfamilienhaus sichergestellt werden kann. Der Anschluss des Gebäudes ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an der Bauernbreite angeschlossen werden. Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass hierzu Netzerweiterungen erforderlich sind.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom teilt mit, dass bei Notwendigkeit weiterer Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom gebeten wird, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehende Bauernbreite durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der Bauernbreite bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Ein Anschluss ist für das bestehende Gebäude Bauernbreite 5 vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten für weitere Gebäude sind mit dem Verband im Rahmen der Antragstellung auf Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen.

Oberflächenentwässerung: Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist der jeweilige Grundstücksbesitzer verantwortlich. Die Bauherren streben eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen.

Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre ist seit dem 01.01.2013 für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken zuständig, die nicht öffentliche Verkehrsanlagen sind. Sollten die Voraussetzungen für eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht gegeben sein, ist dies mit dem Abwasserzweckverband Aller-Ohre abzustimmen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt aus Hydranten und durch Löschwasserbrunnen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Ingersleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Freiflächen 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 einer innerörtlichen Fläche im Siedlungsbereich der Ortschaft Morsleben und durch eine maßvolle Verdichtung des Bereiches werden andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches geschont.

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. Es wurde weiterhin zur Kompensation festgesetzt, dass 10% der Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Dorfgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

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

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der 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, Geruchsbelästigungen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Im Plangebiet selbst bestehen keine Verursacher erheblicher Beeinträchtigungen der Luftreinhaltung bzw. Verursacher von Geruchsmissionen.

In der Umgebung des Plangebietes sind wesentliche Verursacher von Luftverunreinigungen oder Geruchsimmissionen nicht erkennbar, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Südlich und nördlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten von der gebietstypische Lärmemissionen ausgehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerte Nutzungen ist nicht zu erwarten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauernbreite" in der Ortschaft Morsleben der Gemeinde Ingersleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin kann durch die innerörtliche Verdichtung eine zusätzliche Baufläche entstehen.

Die Belange des Naturschutzes werden nicht beeinträchtigt, da eine ortsintegrierte Fläche nachgenutzt wird. In Dorfgebieten ist auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft und ihre betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies erfordert die Akzeptanz der gebietstypischen Immissionen im Bereich der hinzukommenden Bebauung.

8. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 3.031 m ² |
| • Dorfgebiete | 3.031 m ² |

Gemeinde Ingersleben, November 2019

Th. Crackau (Siegel)

Crackau
Bürgermeister