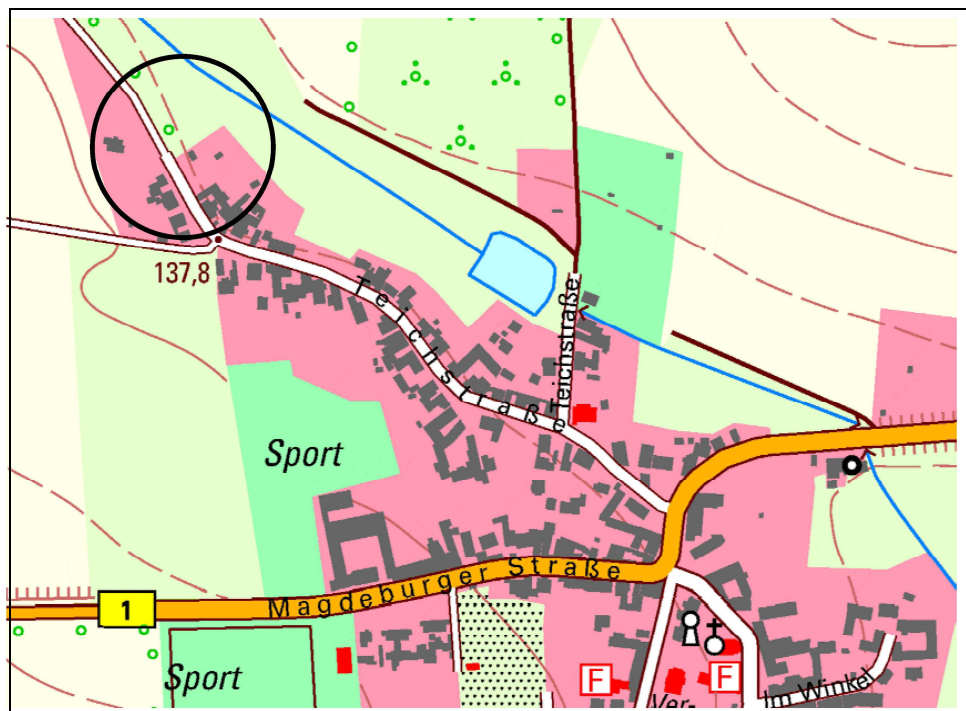


# Bauleitplanung der Gemeinde Ingersleben Verbandsgemeinde Flechtingen

---

## Bebauungsplan "Teichstraße Nord" im Ortsteil Eimersleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK 10/2017] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18 - 17108 / 2010

---

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 91650

## 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	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation und Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Teichstraße Nord" im Ortsteil Eimersleben - 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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**

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde für den Ortsteil Eimersleben der Gemeinde Ingersleben ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 12 Standorten für Einfamilienhäuser ermittelt, der überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Wohngebiet "Hinter den Gärten" gedeckt werden soll. In der Bilanzierung der vorhandenen Baulücken der Begründung zum Flächennutzungsplan (Seite 75) sind insgesamt 4 Bauplätze zwischen der Teichstraße Nr.107d und Nr.107g und nördlich Nr.107e mit dem Hinweis bilanziert, dass für einige Flächen Ergänzungssatzungen erforderlich sind. Dies betrifft die beiden Bauplätze nördlich der Teichstraße Nr.107e im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Abweichend von der Wahl des Planungsinstrumentes Ergänzungssatzung hat sich die Gemeinde Ingersleben entschlossen, für die Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, da bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB hier ebenso schnell Baurecht geschaffen werden kann, dass für die Bauherren den Vorteil einer Genehmigungsfreistellung bewirkt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 06.05.2019 gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Ingersleben. Es bestehen konkrete Bauabsichten von zwei ortsansässigen Familien. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung 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.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Derzeit besteht aufgrund der Zuordnung der Flächen zum Außenbereich keine Zulässigkeit für die beabsichtigte Wohnbebauung.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> befristet für Aufstellungsbeschlüsse bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher als Gartenland und teilweise als Grünland genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eimersleben an der Teichstraße an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> 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 "Teichstraße Nord" im Ortsteil Eimersleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 795 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

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. Durch Beschluss des Gemeinderates Ingersleben soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 152 und Teile des Flurstückes 155/2 der Flur 2 der Gemarkung Eimersleben in einer Bautiefe von ca. 40 Metern. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

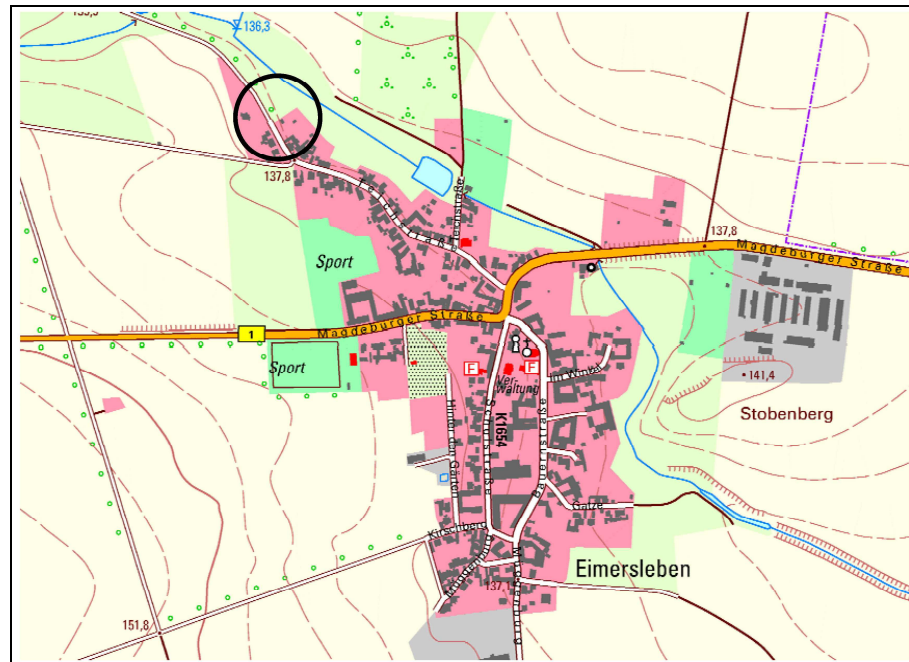
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Südwesten die Teichstraße und südwestlich Wohnnutzungen
- im Südosten Wohngebäude und Nebengelass in gemischten Bauflächen
- im Nordosten und Nordwesten Grünland / Stilllegungsfläche

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plan-  
gebietes im Orts-  
teil Eimersleben

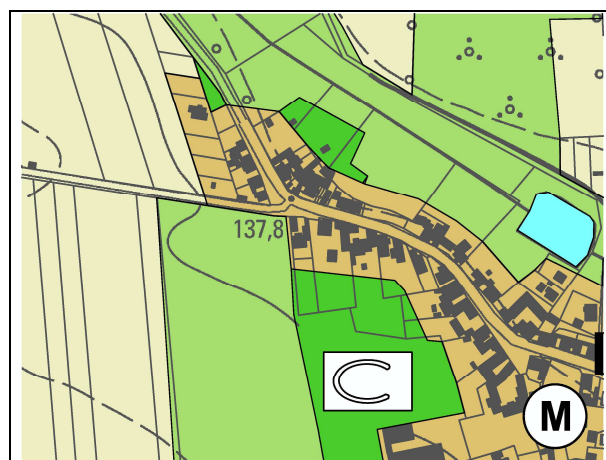


[TK 10/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18-17108/2010

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 13b BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/ A18-17108/2010

Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan ermittelt. Dabei wurde die Fläche als potentielle Baufläche prognostiziert. Städtebaulich rundet sie die Ortslage ab. Zwischen den dargestellten gemischten Bauflächen und den allgemeinen Wohngebieten bestehen keine Nutzungskonflikte. Die geplante Wohnbaufläche wird somit als städtebaulich verträglich bewertet.

## **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 MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten 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.

Die Flächen sind gemäß dem Landesentwicklungsplan und Regionalen Entwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird als Gartenfläche und als Stilllegungsflächen genutzt. Als ortsangrenzende Kleinfläche, die nördlich und östlich durch Gräben westlich durch die Teichstraße und im Süden durch die Ortslage begrenzt wird, eignet sie sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung mit Bewirtschaftungsmaschinen. Der Vorbehalt wird somit nicht erheblich beeinträchtigt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.650 m<sup>2</sup>. Die Flächen wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Sie stehen für eine bauliche Nutzung grundsätzlich zur Verfügung.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens aus Gesteinen des oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher in diesem Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum Vorhaben keine Bedenken. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Lößböden über Geschiebemergel an, die für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig sind.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird dringend empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

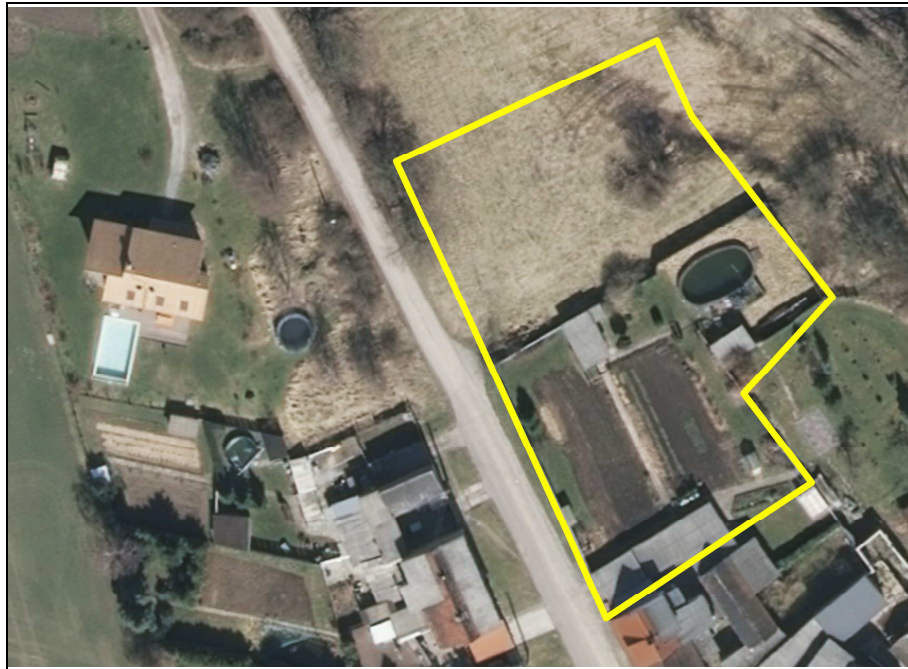
### Kampfmittel

Der Landkreis Börde - Rechtsamt, Sachgebiet Sicherheit und Ordnung hat auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. 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.

### **3.3. Vegetation und Nutzung**

Das Plangebiet umfasst Gartenflächen und unbewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. An der Teichstraße befindet sich im Norden des Plangebietes eine Baumreihe im Straßenraum der Straße.

### Luftbild



[DOP 10/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18-17108/2010



## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da an das Gebiet Mischgebiete angrenzen und die hohen Schutzansprüche von reinen Wohngebieten aufgrund von Störungen durch private Tierhaltung südlich des Gebietes voraussichtlich nicht eingehalten werden können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet 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 ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies ermöglicht die Einordnung geneigter Dächer wie sie der ländlichen Siedlungsform entspricht. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch



Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 3 Meter. Es wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Teichstraße erschlossen. Dies ist bis zum Beginn des Flurstücks 155/2 ortsüblich ausgebaut. Ein Anschluss der Grundstücke an die Teichstraße ist somit möglich.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Für die Gemeinde Ingersleben entstehen somit keine Kosten.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

##### 6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Teichstraße gesichert (vgl. hierzu Pkt. 4.3. der Begründung).

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt werden. Bei einer geplanten Aufteilung des Bebauungsplangebietes mit zwei Baugrundstücken können diese durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Wenn die Aufteilung von mehr als zwei Baugrundstücken erfolgt, ist eine äußere Erschließung notwendig. Diese Erschließung muss durch einen Erschließungsträger erfolgen. Von dieser neuen geplanten Leitung können die weiteren angrenzenden Grundstücke des Bebauungsgebietes über Hausanschlüsse versorgt werden. Die Erschließung ist in diesem Fall durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Straßenraum befindet sich eine Gasversorgungsleitung.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Sollte für den Neubau ein Anschluss 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.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. In der Teichstraße befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, der bis zum Grundstück Teichstraße 107d reicht und somit vor Teilen des Gebietes noch anliegt. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes wird nach Prüfung der Unterlagen mitgeteilt, dass trotz des Vorhandenseins eines Schmutzwasserkanals in einem Teilbereich vor dem ausgewiesenen Bebauungsplangebietes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nur die dezentrale Entsorgung der Grundstücke, das heißt eine Entsorgung über Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung oder abflussloser Sammelgrube möglich ist. Nach Auffassung der Gemeinde sollten gleichwohl Lösungen geprüft werden, die Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzubinden.

**Oberflächenentwässerung:** Träger der Regenwasserabführung für die Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation ist nicht möglich.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundschutzes erfolgt aus dem

Feuerlöschteich Eimersleben. Dieser befindet sich in einer Entfernung von 205 Metern zum Plangebiet.

## **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 i.V.m. § 13b 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 "Teichstraße Nord" der Gemeinde Ingersleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, 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 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

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 und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die gesetzlich festgelegten Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen sind zu beachten.

### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet 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. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

### 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 des Landkreises Börde 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 nicht zu erwarten.

### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

## 7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Teichstraße Nord" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	2.650 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	2.650 m <sup>2</sup>

Gemeinde Ingersleben, September 2020

gez. Th. Crackau (Siegel)

Crackau  
Bürgermeister