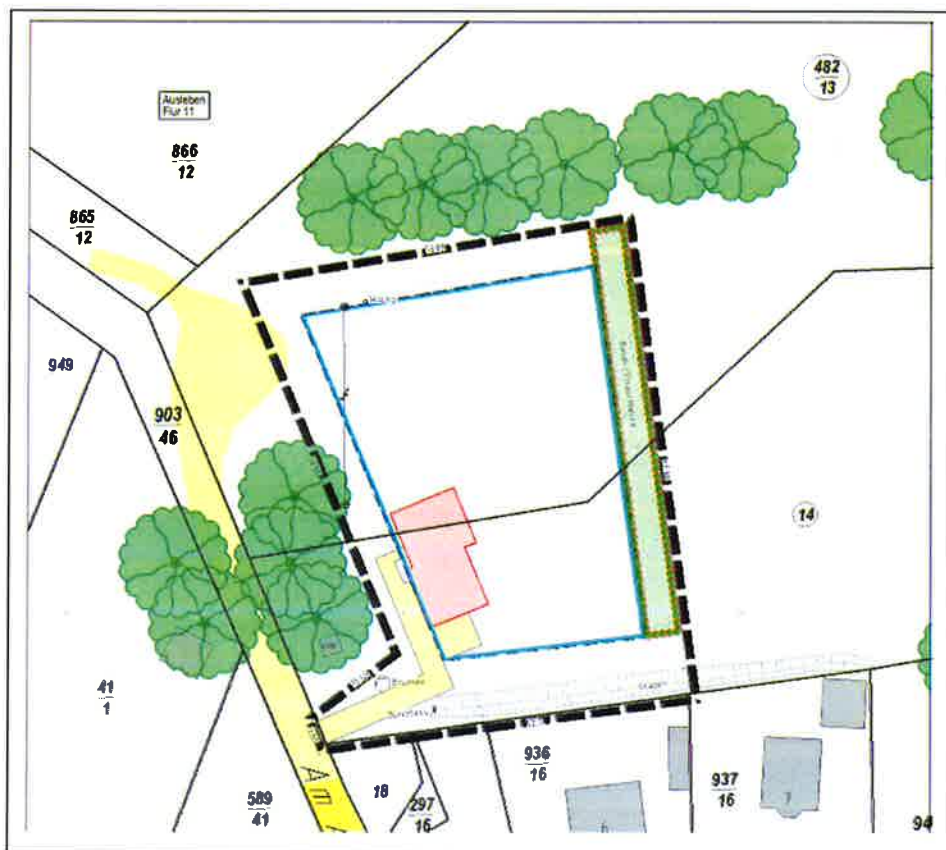


Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz"

Inhalt

- **Satzung**
 - **Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen**
 - **Satzungsteil B: Planzeichnung**
- **Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben**
- **Begründung**
 - **Baugrundgutachten (BUGmbH v. 04.02.2020)**
 - **Gutachten zu den ökologischen Gegebenheiten (folgt)**



Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" Gemeinde Ausleben

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m.§ 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014 (zuletzt geändert am 05.04.2019 GVBl. LSA S.66), hat die Gemeinde Ausleben am _____ den Bebauungsplan (nach BauGB §13b) "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" beschlossen.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung
- Weitere Unterlagen sind:
 - o Technische Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben
 - o Begründung
 - Anlagen:
 - Bodengutachten
 - Fachplanerische Stellungnahme zu ökologischen Aspekten (folgt im Mai?!))

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Ausleben.
Die Fläche ist als Festplatz bzw. ehemaliger Sportplatz bekannt.
- (2) Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ausleben und umfasst eine Fläche von ca. 3138,2 m² aus den Flurstücken 482/13 und 14 der Flur 11.
- (3) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist in der Landesentwicklungs- und Regionalplanung dem ländlichen Raum zugeordnet. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier für den eigenen Bedarf zulässig.
- (2) Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich „Festplatz“ ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan ist an diese Satzung anzupassen.

§ 3 Bauliche Nutzung

- (1) Art der baulichen Nutzung:
Für die Art der baulichen Nutzung wird „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.
Ausnahmen (nach BauNVO §3 (3)) werden nicht zugelassen.
- (2) Maß der baulichen Nutzung:
 - a) Grundflächenzahl (i.S. BauNVO §19): GRZ = 0,1
 - b) Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO §20 (2)-(4)): GFZ = 0,2
 - c) Anzahl der Vollgeschosse (i.S. BauNVO §20 (1)): 2

- d) **Maximale Firsthöhe: 9,0**
Die Firsthöhe ist zu ermitteln in Bezug auf die Anliegerstraße „Am Anger“ an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.
- e) Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- f) Die Stellung der Gebäude soll sich trauf- oder giebelseitig an der westlichen oder östlichen Grenze des Geltungsbereichs orientieren.
- g) Für Bauvorhaben ist die offene Bauweise zulässig.
- h) Die Bereiche zwischen der Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereichs sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO §14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Gemeinde-/ Anliegerstraße „Am Anger“.
Ansprüche an den Ausbaubauzustand dieser Straße können aus der Umsetzung dieser Satzung nicht geltend gemacht werden.
- (2) Die technische Erschließung ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
 - a) Für die Entsorgung des Schmutzwassers sind die möglichen Bauvorhaben an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss ist mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen.
 - b) Das anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Flächen sollte zurückgehalten und oberflächennah versickert werden. Für eine Einleitung in den Vorfluter an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs oder den Regenwasserkanal in der Anliegerstraße ist die Genehmigung bzw. das Einvernehmen bei den zuständigen Stellen und Behörden einzuholen.
Über die Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Genehmigungsverfahren zu den möglichen Bauvorhaben ein Nachweis zu erbringen.
 - c) Für den Brandschutz ist im Genehmigungsverfahren zu den möglichen Bauvorhaben ein Nachweis zur Löschwasserbereitstellung vorzulegen.
 - d) Erdeingreifende Maßnahmen sind den denkmalrechtlichen Behörden und Stellen vorab rechtzeitig anzuzeigen.

§ 5 Festsetzungen zur Ökologie

- (1) Die Vorschriften zum Natur- und Umweltschutz sind zu beachten.
- (2) Erdeingreifende Maßnahmen und die Versiegelung der Grundstücke sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Freiflächen sind als Hausgarten und Scherrasen zu gestalten.
- (4) An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Baum-/Strauchhecke mit einheimischen Arten zu gestalten („Grünstreifen“). Der Grünstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 6 Inkrafttreten

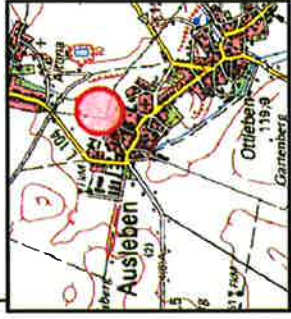
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Ausleben, den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan (Vor-) Entwurf "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" Satzungsteil B „Planzeichnung“

Fassung v. 05.03.2020



	Grenze des Geltungsbereichs
	Furstücksgrenze
	Gebäude
	Mauer
	Zaun
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Vernäufung
	Baum (vorhanden)
	Begrenzung der Fläche für die pflanzende Strauch-/Baum-Hecke

Beispiel für die bauliche Nutzung

WR II	AT	Geschosse
0,1	0,2 GRZ	GFZ
0	E/D Fh=9,0	Hausyp Fristhöhe

482
13



14



WR	2
0,1	0,2
0	E/D
	Fh=9,0

15
1

940
16

Am Anger

50 m

937
16

936
16

18

297
16

941
16

Am Anger

589
41

504
40

Ausleben
Flur 11

866
12

903
46

865
12

949

41
1

Katasterbez.:
Landschaftsarchitektur 1:1000-04
Landeskataster für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde Ausleben, Gemeindeverwaltung, Ausleben, Flur 10
HAUS / 1/2817/1, Vermessungs-LGA, A 181-140/058/213

Bebauungsplan

"Wohnen am ehemaligen Sportplatz"

Technische Hinweise

Die nachfolgenden sind nur Hinweise und möglicherweise nicht abschließend oder allumfassend. Das Baurecht der Satzung bewirkt keine Freistellung von anderen Rechtsnormen, die grundsätzlich einzuhalten sind.

Aussagen in der Satzung zu ökologischen Belangen stehen immer nur im Zusammenhang mit einem momentanen Zustand in einer sich entwickelnden und bewegenden Welt.

Deshalb sind insbesondere die Vorgaben des Natur- und Umweltschutzes immer bei allen Maßnahmen zu beachten.

Kartengrundlage

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des

Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Ausleben, Gemarkung: Ausleben, Flur: 11

[ALKIS / 1/2017] LVermGeo LSA, A18/1-6020358/2012

Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238

03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316

Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

Abfall

Auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann. Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Leitungen

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. „Haus-Anschlüsse“ sind die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.

Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Boden (/Gründung)

Für den Boden in seiner Funktion als Schutzgut und auch als Baugrund wurde ein Gutachten eingeholt, das u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollten.

Das Gutachten kann eingesehen werden:

zu den üblichen Öffnungszeiten:

Gemeinde Ausleben

Verbandsgemeinde Westliche Börde

Marktstraße 7

39397 Gröningen

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.

Werden im Zuge der Planung Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw.

Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Brunnen

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Strauchhecke-Anpflanzungen:

1. Der Pflanzabstand beträgt 1,2 - 1,5 m.
2. Der Abstand der Reihen beträgt 1,2 -1,5 m.
3. Die Pflanzen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.
4. Die Strauchqualität der zu pflanzenden Sträucher beträgt 60-100cm.

Geeignete Straucharten sind:

- a. Weißdorn
- b. Liguster
- c. Haselnuss
- d. Hartriegel
- e. Eberesche
- f. Hundsrose
- g. Pfaffenhütchen

Die Wahl weiterer, als „einheimisch“ anerkannter Arten ist möglich.

Vorliegende Auskünfte der Ver- und Entsorgungsträger können beim Planverfasser eingesehen oder abgerufen werden.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. H. Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)

Fon: 03949-2237

eMail: buero@vb-specht.de

Bebauungsplan (Vor-) Entwurf

"Wohnen am ehemaligen Sportplatz"

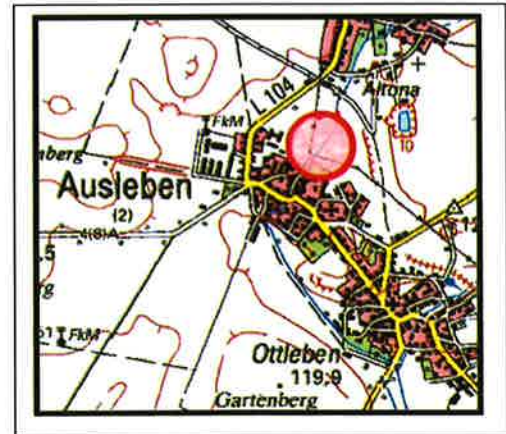
Begründung

1. Anlass der Aufstellung

Nach einer vergeblichen Suche nach einem geeigneten großzügigen Wohnbaugrundstück in der Gemeinde Ausleben ist der ortsansässige Vorhabenträger auf die ehemalige Sportplatzfläche am südwestlichen Rand des Ortsteils Auslebens aufmerksam geworden und hat sich zunächst um den Erwerb eines Eigentums- (ähnlichen) Rechts bemüht. Nach derzeitigem Stand ist der Eigentümer der betroffenen Flächen zum Abschluss eines Erbbaupachtvertrages mit dem Vorhabenträger bereit.

Eine Bauvoranfrage im Frühjahr 2019 wurde vom Landkreis Börde negativ beschieden mit dem Hinweis, dass die Fläche dem Außenbereich zuzurechnen ist und das Vorhaben (i.S. des BauGB §35) nicht „privilegiert“ ist. Es wurde der Hinweis gegeben, dass für die Herstellung des Baurechtes eine Bauleitplanung erforderlich ist.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Gemeinderat Ausleben am 09.12.2019 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.



2. Verfahrenswahl

Im Aufstellungsbeschluss wurde die Durchführung eines Verfahrens nach BauGB §13b festgelegt. Das Verfahren ist ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren und muss einige Kriterien erfüllen.

2.1. Kriterien für vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren

2.1.1. Terminierung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2019 und damit vor dem 31.12.2019 gefasst (BauGB §13b 1.Teilsatz)

Der Satzungsbeschluss ist (nach BauGB §13b 5.Teilsatz) bis zum 31.12.2021 zu fassen.

2.1.2. Grundfläche

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3138,2m² und liegt damit deutlich unter 10.000m² „Grundfläche“ (BauGB §13b 2.Teilsatz)

2.1.3. Anschluss an bebauten Ortsteil

Der Geltungsbereich grenzt im südlichen Teil unmittelbar an wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Der Anschluss an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist

insoweit gegeben. Die vorgesehene Nutzung ist dann auf „Wohnnutzung“ beschränkt (BauGB §13b 3. Teilsatz)

Damit ist die Durchführung eines vereinfachten, beschleunigten Verfahrens (nach BauGB §13a) möglich.

Hierfür sind noch weitere Kriterien zu prüfen.

2.1.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben mit der begrenzten wohnbaulichen Nutzung verpflichtet (nach UVPG) nicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2.1.5. Umwelt- und Naturschutz

Der Geltungsbereich ist ein Teil eines ehemaligen Sport- bzw. Festplatzes und ist tlw. umgeben von Wiese, Bäumen und Sträuchern, die Lebensraum für Tiere sind.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura_2000-Gebieten ist nicht gegeben.

Durch die Begrenzung des Geltungsbereichs auf einen Teil der Weidefläche werden die absehbaren Eingriffe in Natur, Umwelt und Landschaft minimiert und können als unerheblich eingeschätzt werden.

Eine eingehendere Erörterung zu den öffentlichen Belangen (bspw. zu den Schutzobjekten der Natur- und Kulturlandschaft) folgt ab Abschnitt 4.5.

Nach der o.b. Prüfung der Kriterien ist ein vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren nach BauGB §13b, i.V.m. §13a für den Geltungsbereich möglich.

3. Übergeordnete Planungen und Festlegungen

3.1. Landesentwicklung und Regionalplanung

Die Gemeinde Ausleben ist mit ihren Ortsteilen Ausleben, Otleben und Warsleben dem ländlichen Bereich zugeordnet.

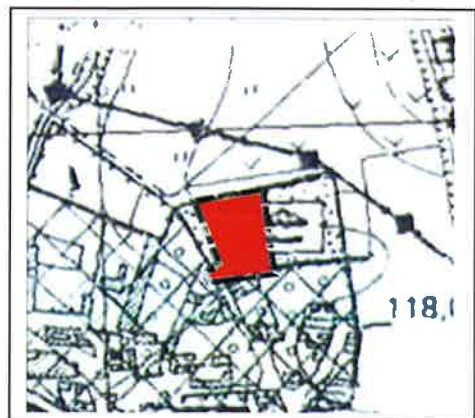
Obwohl der ländliche Raum in den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung viele fördernde Aspekte findet, ist die städtebauliche Entwicklung auf einen prüfbaren Eigenbedarf beschränkt.

„Im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ der Gemeinde Ausleben gibt es nur wenige Baulücken. Der ortsansässige Vorhabenträger konnte keine Fläche finden, die sich für seine Vorstellungen eignet und darüber hinaus für einen Erwerb zur Verfügung steht.

Insoweit wird hier davon ausgegangen, dass ein städtebaulicher „Eigenbedarf“ (der Gemeinde) ausreichend belegt und die Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich gerechtfertigt ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich gehört nach dem Flächennutzungsplan (FNP) zu einer Fläche, die als „Festplatz“ ausgewiesen ist. Die vorgesehene Nutzung entspricht nicht der Festsetzung im FNP. Dieser muss



entsprechend angepasst werden.

3.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem bekannten Schutzgebiet

4. Situation, Bestand und Auswirkungen

4.1. Lage

Die Gemeinde Ausleben liegt mit ihren Ortsteilen in der Magdeburger Börde. Die Landschaft ist insoweit typisch für die Börde.

Der Geltungsbereich befindet am östlichen Rand der Ortschaft und ist in der weiteren Nachbarschaft durch landwirtschaftliche Nutzung und im näheren Umfeld an der westlichen, nördlichen und östlichen Seite durch Bäume (überwiegend Pappeln und Robinien) und Gebüsch umgeben. Südlich grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Den Geltungsbereich umrahmende Baumreihen und Gebäude lassen den Platz-Charakter noch erkennen.



4.2. Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich war ursprünglich ein Sportplatz, der auch als Festplatz genutzt wurde. Diese Nutzung lässt sich heute nur noch durch das gesamte Ensemble der Fläche mit dem umgebenden Bewuchs und den teilweise noch vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen erahnen.

Bei einer Besichtigung im Frühjahr 2020 war Fläche des Platzes durch Weidevieh-Wirtschaft genutzt.

4.3. Infrastruktur

Die Gemeinde Ausleben ist infrastrukturmäßig gut aufgestellt. Sie hat eine Grundschule, eine Sekundarschule, eine Kita, einen Hort, zwei Arztpraxen, einen Einkaufsmarkt, eine Freiwillige Feuerwehr und diverse Vereine und Fördervereine.

4.3.1. Verkehr

Die durchgehenden Landesstraßen und Nebenstraßen sind grundhaft ausgebaut. Über die Gemeindestraße „Am Anger“ ist der Geltungsbereich an die überörtlichen Straßen angeschlossen.

Die verkehrlich erschließende Anliegerstraße „Am Anger“ ist bis ca. 4m südlich des Geltungsbereichs befestigt (gepflastert).

Der Geltungsbereich liegt an einem geschotterten Abschnitt der Anliegerstraße.

Die Gemeinde wird sich durch einen Erschließungsvertrag (u.A.) von einem Anspruch auf einen weitergehenden Ausbau der Anliegerstraße befreien lassen.

4.3.2. Versorgung

4.3.2.1. Medien

Eine ausreichende Versorgung mit den üblichen Medien ist im Umfeld des Geltungsbereichs vorhanden.

Anschlüsse sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu

vereinbaren.

4.3.2.2. Brandschutz

Nach Auskunft des Haupt- und Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist im Umkreis von rd. 300m eine ausreichende Menge von Löschwasser verfügbar. Die Distanzen zu den Entnahmestellen sind zu groß für einen ordnungsgemäßen Brandschutz.

Die Bereitstellung von (Trink- und) Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinde. Es muss mit dem Vorhabenträger ggf. eine Vereinbarung zu einer zusätzlichen Entnahmestelle in der Nähe des Geltungsbereichs getroffen werden.

Eine Vereinbarung über eine ausreichende Löschwasserversorgung sollte zum Genehmigungsverfahren zu den zukünftigen Bauvorhaben vorliegen.

4.3.3. Entsorgung

4.3.4. Schmutzwasser

Ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung ist ca. 12m südlich des Geltungsbereichs möglich. An die Schmutzwasserleitung sollen zukünftige Bauvorhaben angeschlossen werden. Es ist nach Auskunft des zuständigen Entsorgungsträgers (TAV Börde) in Abhängigkeit von den „Geländeverhältnissen ggf. eine private Abwasserpumpstation mit Abwasserdruckleitung erforderlich“.

Ein Nachweis über die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung muss im Genehmigungsverfahren zu den zukünftigen Bauvorhaben vorliegen.

4.3.5. Niederschlags-/Oberflächenwasser

Nach Auskunft der Tiefbauabteilung der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Regenwasserkanal vorhanden, der jedoch begrenzt dimensioniert ist und bereits das Oberflächenwasser aus umfangreichen Verkehrsflächen aufnehmen muss.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Graben als Vorfluter, der über einen Durchlass an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Dies und deutet (i.V.m. Hinweisen benachbarter Grundstückseigentümer) darauf hin, dass die Entwässerung nur durch eine geeignete Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers sinnvoll ist.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Graben vorhanden, Der Graben muss (ggf.) bewirtschaftet werden. Hierfür sollte (analog zum „Pflgestreifen“ nach Landeswassergesetz) eine Fläche mit 5,0m Breite freigehalten werden.

Ein Nachweis über eine geeignete Rückhaltung und Versickerung sollte im Genehmigungsverfahren zu zukünftigen Bauvorhaben vorliegen.

4.4. Kampfmittel

Ein Verdacht über Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Es kann jedoch niemals gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel vorhanden sind. Bei einem begründeten Verdacht oder Auffinden von Kampfmitteln sind die entsprechenden Hinweise (Abschnitt „Hinweise“) zu beachten.

4.5. Landschaft

Der ehemalige Sport- und Festplatz ist mit seinen umstehenden Baumreihen ein markantes Landschaftselement. Landschaftsprägend ist dieses Element für die typische Magdeburger Börde jedoch nicht.

Insbesondere die viehwirtschaftlich genutzte Wiese inmitten der Baumreihen spielt keine landschaftsprägende Rolle.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Dennoch soll die markante Ansicht erhalten bleiben.

Hierzu wurde der Geltungsbereich auf eine Teilfläche des ehemaligen Sport- und Festplatzes begrenzt.

4.6. Kulturgüter

Über die Schutzwürdigkeit des ehemaligen Sport- und Festplatzes liegen keine Erkenntnisse vor.

Nach Auskunft des Fachbereichs Bauordnung-Denkmalschutz des Landkreises Börde (Stellungnahme zu einer Bauvoranfrage im Frühjahr 2019) bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen eine bauliche Nutzung. Erdarbeiten sind den zuständigen Behörden rechtzeitig anzuzeigen. Weitere Hinweise zur (gesetzlich vorgesehenen) Vorgehensweise bei Funden sind im Abschnitt „Hinweise“ dargestellt.

4.7. Ökologie

4.7.1. Flora

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche einer Weide.

Besondere, schützenswerte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Umgeben wird der Geltungsbereich von Baumreihen, die ursprünglich zur Abgrenzung und zum Schutz des Sport- und Festplatzes vorgesehen waren.

Auswirkungen einer wohnbaulichen Nutzung auf die Flora sind nicht erheblich.

Für eine Verdeutlichung der Abgrenzung zum Außenbereich und der landwirtschaftlichen Nutzung wird als Ausgleich für die absehbaren Eingriffe ein Grünstreifen mit einheimischen Bäumen Hecken vorgesehen.

Im Übrigen ist zu erwarten, dass die hausgärtnerische Nutzung eine Verbesserung der Biodiversität bewirkt.

4.7.2. Fauna

Besondere schützenswerte oder geschützte Tiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In einer Stellungnahme des Landkreises (v.16.04.2019) wird auf einen Horst eines gesetzlich streng geschützten Rotmilans hingewiesen. Zu einem Rotmilan-Horst sind Schutz- und Schonbereiche bis zu 300m Abstand definiert.

Auf intensivere Rückfrage beim Landkreis wurde die Lage des

Horstes von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) bekannt gegeben. Er befindet sich in der westlichen Baumreihe. (s. a. Hinweis in der „Planzeichnung“)

Bei mehrfachen Besichtigungen des Geländes konnte festgestellt werden, dass der Horst von Raben übernommen wurde.

Im Zuge der Erstellung einer fachplanerischen Stellungnahme zu den ökologischen Verhältnissen im Geltungsbereich und seinem Umfeld sollen noch weitergehende Aussagen zu geschützten Pflanzen und Tieren gemacht werden.



4.7.3. Boden

Bei baulichen Maßnahmen sind Eingriffe in das unvermehrbares Schutzgut „Boden“ unvermeidlich und sollten auf ein notwendiges Maß begrenzt und im möglichen

Umfang ausgeglichen werden.

Zum Schutzgut „Boden“ wurde ein Gutachten eingeholt (BUGmbH v. 4.02.2020). Hierin sind Aussagen zum Boden als Baugrund enthalten und zu verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt.

Ein Minimierung des Eingriff in die Bodenfunktionen kann ortsnahe durch Regenwasserversickerung erreicht werden.

Eine Versickerung ist (gem. Gutachten) jedoch „nur in eingeschränktem Maße möglich“.

Im Gutachten wird eine Rückhaltung (bspw. mittels Zisterne) „mit Überlaufanschluss die Sandschichten ab 1,6m Tiefe“ empfohlen.

Die vorgesehenen Maßnahmen (technische Realisierung) zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sollte im Genehmigungsverfahren zu den vorgesehenen Bauvorhaben vorliegen.

4.7.4. Mensch

Der Sport- und Festplatz wird nicht mehr für Veranstaltungen genutzt und dient derzeit als Weide. Durch eine wohnbauliche Nutzung auf einem Teil des Platzes werden die Menschen in der Umgebung nicht beeinträchtigt.

Vorübergehende und zumutbare Beeinträchtigung der Menschen in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich sind in der Bauphase zu den zukünftigen Bauvorhaben unvermeidbar.

4.8. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren „gelten...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, alsvor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ (BauGB §13a (2) 4.)

In Verbindung mit BauGB §1 (3) Satz 6 kann insoweit auf eine (vollumfängliche) ökologische Bilanzierung und Eingriffsregelung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann nach BauGB §13a (2) Satz 1 1. auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

5. Vorhaben – Rahmenbedingungen

Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden Maximalwerte als Rahmen für die vorgesehene Bebauung festgelegt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist vom Vorhabenträger die Errichtung eines Wohngebäudes.

Andere Nutzungen für das bauliche Vorhaben sind nicht vorgesehen.

Damit kann eine Begrenzung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf „Reines Wohngebiet“ (WR i.S. BauNVO §3) und der Ausschluss von möglichen Ausnahmen vorgenommen werden.

Hierdurch ist ein Kriterium für die Zulässigkeit des beschleunigten, vereinfachten Verfahrens in Nachbarschaft zum zusammenhängend bebauten Ortsteil erfüllt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Verhältnis von überbauter zu verbleibender Freifläche ist im ländlichen Raum keiner als in dichteren Siedlungsgebieten und die Grundstücke sind durchschnittlich größer bemessen.

Zur Begrenzung des überbauten Teils des Geltungsbereichs wird die

Grundflächenzahl auf 0,1 begrenzt. Mit den zulässigen Nebenanlagen kann hiernach maximal eine Fläche von ca. 470,7m² versiegelt werden.

5.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist in Beziehung mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zu sehen und wird hier mit 0,2 festgesetzt.

5.2.3. Vollgeschosse

In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für ein energieeffizientes kompaktes Wohngebäude werden die Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

5.2.4. Firsthöhe

Angesichts der baulichen Möglichkeiten beim Keller und beim Dach wird die maximale Firsthöhe von 9,0 festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass zukünftige Gebäude die vorhandenen benachbarten Gebäude und die Bäume nicht überragen.

5.2.5. Bauart

Entsprechend der benachbarten Wohnbebauung wird die übliche Bauart „offen“ (o) und Einzel- bzw. Doppelhäuser (E/D) vorgesehen.

5.2.6. Ausrichtung

Die Stellung der zukünftigen soll sich in die Ordnung der vorhandenen Bebauung einfügen. Deshalb wird festgesetzt, dass sich zukünftige Gebäude trauf- oder giebelseitig an der westlichen und/oder östlichen Baugrenze orientieren sollen.

5.2.7. Freiflächen

Der Übergangsbereich zwischen Baugrenze und der Nutzung, die den Geltungsbereich umgibt, soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Nachnutzung eines Teils des ehemaligen Sport- und Festplatzes eine städtebauliche Aufwertung bei vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen anderer Interessen bewirkt.