

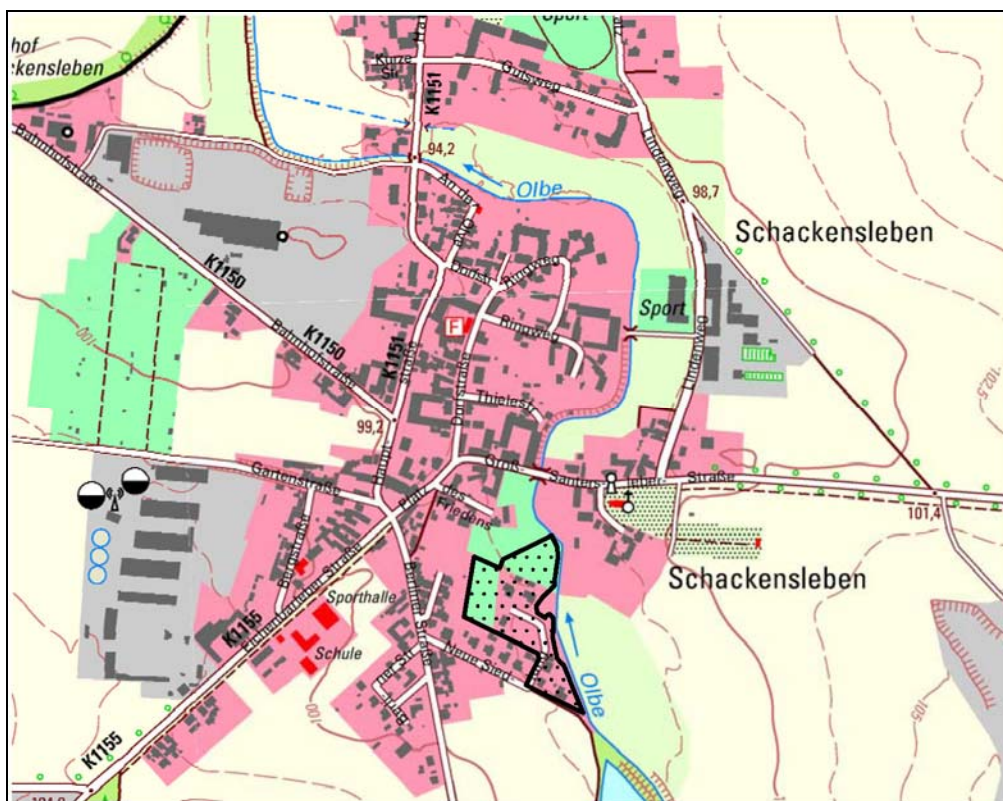


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.46-5 "Neue Siedlung" in der Ortschaft Schackensleben

Satzung - April 2022



Lage: [TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.46-5 "Neue Siedlung" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Schackensleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr.5 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Schackensleben wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2003 in den Jahren 2003/2004 erarbeitet. Der Bebauungsplan wurde am 12.05.2004 als Satzung beschlossen, am 15.06.2004 ausgefertigt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.06.2004 rechtsverbindlich. Im Rahmen der Zusammenführung der Bebauungspläne der Gemeinde Hohe Börde trägt der Bebauungsplan die Nummer 46-5. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,47 Hektar und ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am Westrand des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Seit 2004 wurde das Plangebiet erschlossen und vollständig bebaut.

Die Gemeinde Hohe Börde prüft aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Bauplätzen derzeit die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten. Es wurde festgestellt, dass sich die bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche für eine innerörtliche Verdichtung eignet. Sie ist über eine Zuwegung von der Straße Neue Siedlung aus erreichbar, befindet sich siedlungsintegriert und ist allseits von Bebauung umgeben. Derzeit wird die Fläche als Grünland und Gartenfläche des Grundstücks Platz des Friedens 7 genutzt. Das Grundstück Platz des Friedens 7 verfügt neben dem Plangebiet über weitere Gartenflächen. Die Familie beabsichtigt das Flurstück 81/1 als Bauland für eigene familiäre Zwecke zu nutzen und hat angeregt, den Bebauungsplan zu ändern. Der Bauflächenbedarf in Schackensleben beschränkt sich wie nahezu in der gesamten Hohen Börde auf Einfamilienhäuser. Der dem Bedarf im Flächennutzungsplan zu Grunde gelegte Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2012 als Basisjahr ist nicht eingetreten. Die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 668 Einwohner für Schackensleben wird mit 706 Einwohnern um 38 Einwohner überschritten. Die Einwohnerzahl ist seit 2015 stabil geblieben. Ursache hierfür

ist der zunehmende Wunsch jüngerer Menschen, die in den vergangenen Jahrzehnten von den Dörfern in die Städte gezogen sind, zur Familiengründung Einfamilienhäuser in der Nähe der Eltern im ländlichen Bereich zu bauen, wo ausreichend Freiflächen für die Entwicklung der Kinder vorhanden sind und die Eltern zur Betreuung der Enkelkinder in räumlicher Nähe wohnen. Hierfür ist die Schaffung weiterer Bauplätze in den Ortschaften der Gemeinde erforderlich.

Da das Plangebiet für Familienangehörige vorgehalten werden soll, ist mit der Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern zu rechnen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist bisher als private Grünfläche festgesetzt. Es wurde bisher nicht baulich genutzt, grenzt jedoch allseits an bebaute Bereiche an. Die Änderung ermöglicht eine Verdichtung im Innenbereich. Dies entspricht den Voraussetzungen zur Anwendung 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 bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 2.968 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 890 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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 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. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 28.09.2021 soll die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich im Westen des Bebauungsplanes Nr.46-5 der Gemeinde Hohe Börde.

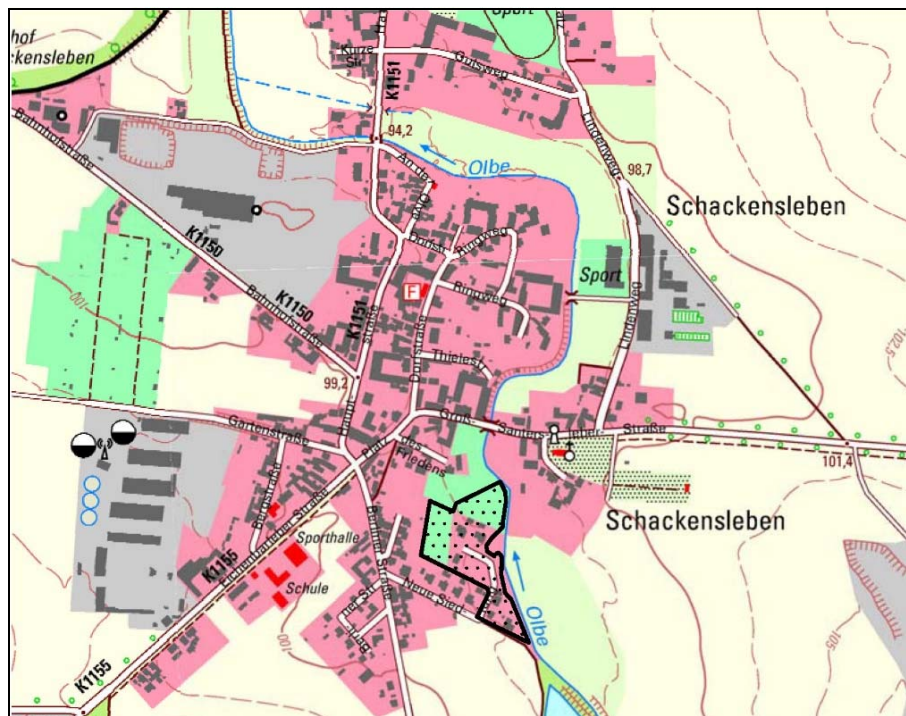
Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 148/88
 - im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 869, 882 und 927
 - im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 81/3 und 81/2
 - im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 82/2 und 82/1
- (alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Schackensleben)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 81/1 der Flur 2, Gemarkung Schackensleben. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Osten weitere allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr.46-5 an. Im Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen und im Norden Gartenflächen an.

Lage in
Schackensleben



[TK10 / 10/2017] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6007867/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch beeinträchtigt wird. Dies ist nicht gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2.968 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Schackensleben. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches.

Ausschnitt aus dem
wirksamen
Flächennutzungs-
plan der Gemeinde
Hohe Börde



[TK10 / 10/2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Ortschaft Schackensleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Die vorgesehenen zwei Bauplätze haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bedarf. Der im Jahr 2013 prognostizierte Einwohnerrückgang auf Grundlage der vorliegenden Einwohnerprognosen ist nicht eintreten. Die Ein-

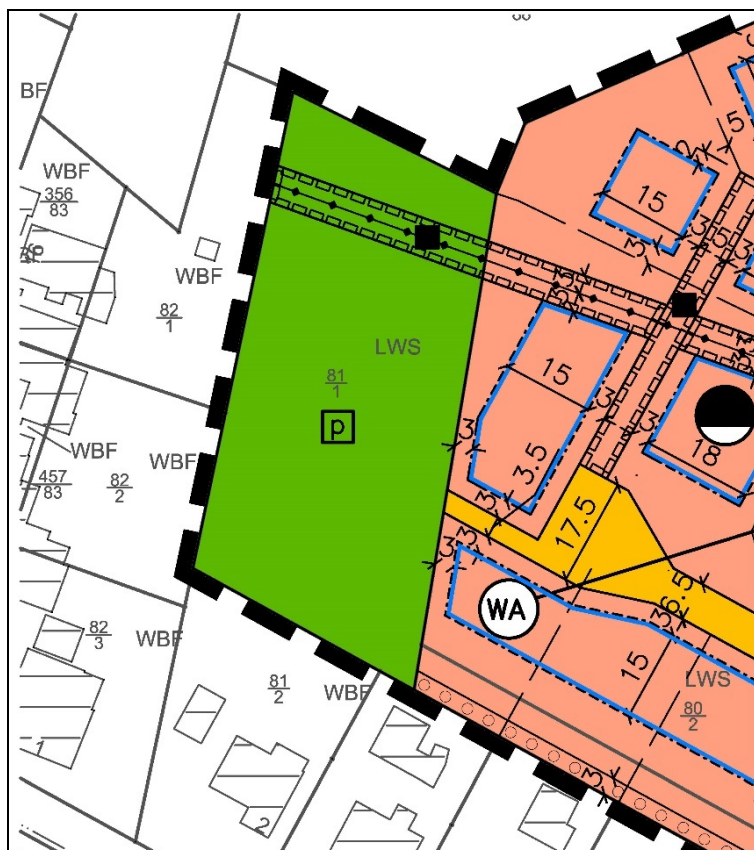
wohnerzahl von Schackensleben hat sich stabilisiert. Es wird auch zukünftig eine stabile Entwicklung erwartet. Dies erfordert die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.968 m². Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt für den Teilbereich private Grünflächen fest. Die aktuelle Nutzung ist Garten und Grünfläche (Scherrasen). Im Norden quert den Änderungsbereich in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes eine 1 kV Freileitung, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wurde. Die Leitung wurde inzwischen umverlegt, so dass die Festsetzung des Leitungsrechtes funktionslos geworden ist.

bisher wirksamer Bebauungsplan



[ALK / 10/1991] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / 18/1-
6007867/2011

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 - 1 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen bieten. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der

möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA - A138 durchzuführen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen sind. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vergleiche Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02). Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Kulturdenkmälen bei Erdeingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälen sowie des Erkenntnisgewinnes gemäß § 36 Abs.2 Nr.5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass für das Flurstück 81/1 der Gemarkung Schackensleben, Flur 2 kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt wurde. Somit ist im Planbereich 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 sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,3, einem Vollgeschoss und einer Traufhöhe von maximal 4,5 Metern für eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus auf der bisher festgesetzten privaten Grünfläche
2. den Entfall eines Leitungsrechtes für eine 1 kV Freileitung, die inzwischen abgebaut wurde

Begründung zu den Änderungen:

zu 1.

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die innerörtliche Verdichtung in Schackensleben durch die Möglichkeit zur Bebauung des bisher als private Grünfläche festgesetzten Teilgebietes des Bebauungsplanes.

Da sich die Bebauung in die nähere Umgebung des Änderungsbereiches einfügen soll, wurden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise aus den Festsetzungen der bisher ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete auch für den Änderungsbereich übernommen. Dies beinhaltet ein Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,3, wie dies der angestrebten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Traufhöhe wurde wie in den rechtsverbindlichen allgemeinen Wohngebieten mit 4,5 Meter festgesetzt. Die zulässige Bauform wurde auf Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt. Dies entspricht den Planungszielen für den Änderungsbereich.

Die überbaubare Fläche hält im Osten einen Abstand von 5 Meter gegenüber den Gartenbereichen der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke östlich und westlich des Grundstücks. Im Norden beträgt der Abstand von der Grenze 20 Meter, da Gebäude zur Vermeidung gesonderter Feuerwehruzufahrten nicht mehr als 50 Meter von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen. Die festgesetzte überbaubare Fläche ist ausreichend, um großzügige Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten zu können.

Die Erschließung ist über den Anschluss an die Neue Straße im Osten des Änderungsbereiches gewährleistet.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.46-5 sind unverändert im Änderungsbereich wirksam. Sie werden daher auf dem Plan verzeichnet.

zu 2.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht für eine 1 kV Freileitung verzeichnet, die das Plangebiet im Norden in Ost-West-Richtung quert. Die Leitung wurde vor mehreren Jahren umverlegt und an anderer Stelle verkabelt. Ein Leitungsrecht ist für die Freileitung nicht eingetragen. Die Festsetzung der Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht ist durch die Verlegung der Leitung funktionslos geworden. Die mit einem Leitungsrecht verzeichnete Fläche entfällt. Dies stellt aufgrund der Funktionslosigkeit nur eine redaktionelle Korrektur dar, die auch den Bereich außerhalb der Änderung betrifft.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert den Anschluss des Änderungsbereiches an die Netze der Ver- und Entsorgung.

Die vorstehende Maßnahme ist durch den Bauherren zu erbringen. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung

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

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an die Neue Siedlung gesichert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet über eine Erschließung sichergestellt werden kann. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger bzw. den Bauherrn 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 Gesellschaft. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindpunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ein Anschluss ist im Bereich der Straße Neue Siedlung möglich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bauplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Soweit ein Anschluss gewünscht wird, sind die Möglichkeiten mit dem Versorgungsträger zu prüfen.
- Telekommunikationsnetze werden in Schackensleben durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Bauplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz am Wendehammer der Neuen Siedlung gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass die schmutzwasserseitige Entsorgung für das Flurstück 81/1 des Plangebietes gegeben ist. Dies erfordert den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung. Diese Erschließungsvereinbarung ist vor dem Antrag auf Baugenehmigung zwischen dem künftigen Bauherren und dem Abwasserzweckverband "Aller-Ohre" abzuschließen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Schackensleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu

bringen. Da hierfür eine entsprechend große Grundstücksfläche zur Verfügung steht, ist eine Niederschlagswasserversickerung auch bei günstigen Untergrundverhältnissen möglich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

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 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 ist der Schutz des Bodens, der durch eine Innenentwicklung gefördert wird.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Es ist Bestandteil des Siedlungsbereiches und allseits von Bebauung umgeben. Es ist aufgrund ausgeübter Garten- und umgebender Wohnnutzungen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Es erfolgt teilweise eine intensive Nutzung. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Unabhängig von der bestehenden Situation ist der Artenschutz zu beachten. Um eine Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten zu vermeiden, hat die Freimachung der Baugrundstücke nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar zu erfolgen. Im Umfeld des Plangebietes bestehen ausreichend Möglichkeiten des Ausweichens auf Ersatzhabitate. Bei einer Vermeidung des Eingriffes in aktive Brutstätten sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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 Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Änderungsbereiches an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

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 KommunalService 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.

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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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 Störungen von außen ausgesetzt.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung auf Gärten und Grünflächen. Für die benachbarte Bebauung wird sich der Blick aus den Gebäuden in derzeit unbebaute Grünbereiche verändern. Für diese Grundstücke wird durch die Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Belange der Besonnung und Belichtung der Grundstücke sind nicht erheblich betroffen, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauhöhen und der Abstände an den Zulässigkeiten der Nachbargebiete orientieren. Die mit der Bebauung von Nachbarbereichen verbundenen Veränderungen der Wohnlage bewegen sich innerhalb der im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Einflüsse auf die betroffenen Gebäude und Grundstücke.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.46-5 "Neue Siedlung" in der Ortschaft Schackensleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	2.968 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.968 m ²

Gemeinde Hohe Börde, April 2022