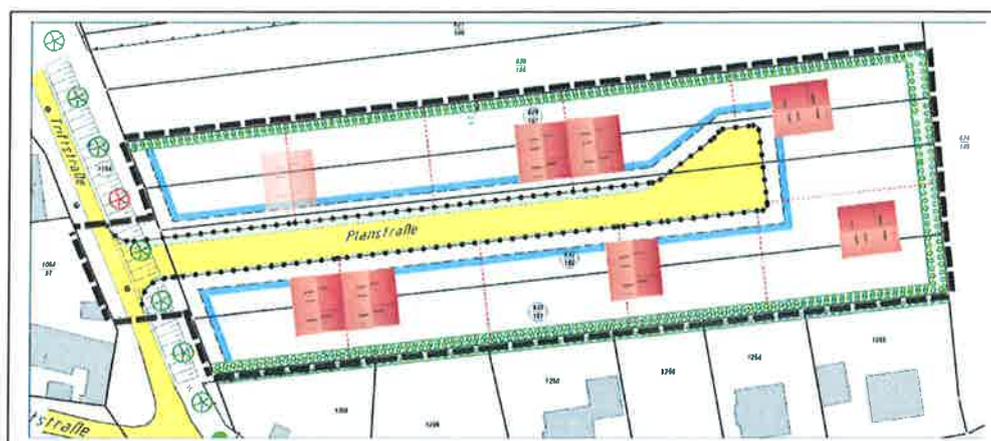


Bebauungsplan "Triftstraße, 1. Bauabschnitt"

Inhalt

1. Satzung
 - a. Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - b. Satzungsteil B: Planzeichnung
2. Technische Hinweise
3. Begründung
4. weitere Unterlagen:
 - a. Bodengutachten BUGmbH v. 07.06.2018
 - b. Landschaftsplanerisches Fachguten Dippe v. 12.04.2018
 - c. Bedarfsanalyse



Bebauungsplan "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" Gemeinde Ausleben OT Ottleben

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808 i.V.m.§ 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Rat der Gemeinde Ausleben am 18.03.2019 den Bebauungsplan "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung „Geltungsbereich“
- Weitere Unterlagen sind:
 - o Begründung mit Anlagen und ökologischer Bilanzierung
 - o Landschaftsplanerisches Fachgutachten

Satzung-Planteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich zum "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Ottleben an der Triftstraße und schließt nördlich an das Baugebiet „Waldblick“ an.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 629/157, 630/158, 632/160, 633/161, 1154 (tlw.) und eine Teilfläche aus Flurstück 1154 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben.
- (3) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7574qm und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben weist für den Geltungsbereich „WA“ (Allgemeines Wohngebiet i.S. BauNVO) aus.
Im Bebauungsplan wird „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Ausnahmen, bspw. für Läden oder der Gemeinschaft dienende Anlagen werden nicht zugelassen.
Der Flächennutzungsplan ist insoweit nachträglich anzupassen.
- (2) Der Geltungsbereich grenzt im Süden an das bereits mit 4 Wohngebäuden entwickelte Baugebiet „Waldblick“ an und an der westlichen Seite, durch die Triftstraße getrennt, an den im Zusammenhang bebauten Teil des dörflich strukturierten Ortes Ottleben.
Aufgrund der Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und den erfüllten Kriterien nach § 13 b BauGB wird ein vereinfachtes (und beschleunigtes) Verfahren durchgeführt.
Hiernach wird auf einen Umweltbericht und eine vollumfängliche Eingriffsregelung nach BNatSchG §§14 und 15 verzichtet.

§ 3 Bauliche Nutzung

- (1) Festsetzungen:
- a. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines („WR“)
Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen.
 - b. Maß der baulichen Nutzung:
 - i. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ= 0,4
 - ii. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,6
 - iii. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 2
 - iv. Maximale Firsthöhe: 9,0 m.
 - v. Einzel-, und Doppelhäuser
 - vi. Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - c. Bauweise: offen („o“)
 - d. Die Bereiche zwischen den Baufeldern und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen (Freiflächen) sind bis zu einer Tiefe von 3 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

- (1) Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Triftstraße, die als Gemeindestraße ausgebaut ist. Von der Triftstraße aus kann über die Gemeindestraße Triftstraße und die Gemeindestraße Schmiedeberg die Landesstraße L104 erreicht werden, die für den überörtlichen Verkehr vorgesehen ist.
- (2) Die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich werden durch eine vorgesehene Erschließungsstraße („Planstraße“) verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße ist für Begegnungsverkehr vorgesehen und mündet im östlichen Teil des Geltungsbereichs in eine Wendeanlage.
- (3) In der vorgesehenen Erschließungsstraße wird ein Schmutzwasserkanal eingerichtet. Die zukünftigen Grundstücke sind hinsichtlich der Schmutzwasser-Entsorgung an den vorgesehenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- (4) Eine ausreichende Trinkwasserversorgung für die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich ist ebenfalls vorgesehen.
Analog ist die Versorgung der zukünftigen Grundstücke mit Erdgas und Strom vorgesehen.
- (5) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen zukünftigen Grundstücken möglichst zu versickern.
Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, soll dem in der Erschließungsstraße vorgesehenen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

§ 5 Denkmalschutz

- (1) Für die facharchäologische Dokumentation ggf. vorhandener Bodendenkmale ist vor Bodeneingreifenden Maßnahmen im Geltungsbereich (bspw. bei der Erschließung) ein geeignetes Untersuchungsverfahren (z.B. in Form eines repräsentativen Rasters) durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchung ist rechtzeitig mit den Denkmalschutz-Behörden abzustimmen.
- (2) Die Silhouette der gesamten Ortslage Ausleben ist als Kulturdenkmal erfasst.
Für bauliche Vorhaben im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung und eine Überwachung befreit nicht von den Rechtsnormen zum Schutz der Natur und Umwelt. Insbesondere sind folgende Vorschriften des BNatSchG zu beachten:
 - §19 Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen,
 - §44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und
 - §45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von RechtsverordnungenVor Eingriffen im Geltungsbereich ist ein Nachweis über ggf. vorhandene Vorkommen gesetzlich geschützter Arten der Flora und Fauna zu erbringen.
- (2) Als grünordnerische Maßnahmen wird Folgendes festgesetzt:
 - a. Hausgärten:
Nicht baulich genutzte Flächen (Freiflächen) sind als Hausgarten zu gestalten.
 - b. Strauchhecke:
Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ist jeweils eine Strauchhecke einheimischer Arten mit einer Breite von ca. 2,0m und am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 3,7m mit überwiegend einheimischen Arten von den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern anzupflanzen und zu erhalten. Geeignete Pflanzenarten sind in der Anlage „Hinweise“ aufgelistet.
 - c. Bäume, die die östliche Seite der Anliegerstraße „Triftstraße“ säumen und ggf. für die vorgesehenen Erschließungsanlagen beeinträchtigt oder gar beseitigt werden, ist ein Ausgleich vom Erschließungsträger zu schaffen.
Hierfür soll die Baumreihe mit der Anpflanzung von 2 Linden am Anfang und/oder Ende ergänzt werden. 2 weitere hochstämmige Bäume sollen im Schlosspark im südwestlichen Teil des Ortes Ottleben angepflanzt werden.
- (3) Die Maßnahmen zu (2) b. sind in der Pflanzperiode nach Genehmigung des Bauvorhabens auf den jeweiligen zukünftigen Grundstück auszuführen.
Die nach (2) c. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach dem Eingriff an einem geeigneten Standort auszuführen.
- (4) Die Festsetzung zu § 5 (2) b. kann wahlweise auch durch wertgleiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfüllt werden.
- (5) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

§ 7 Inkrafttreten

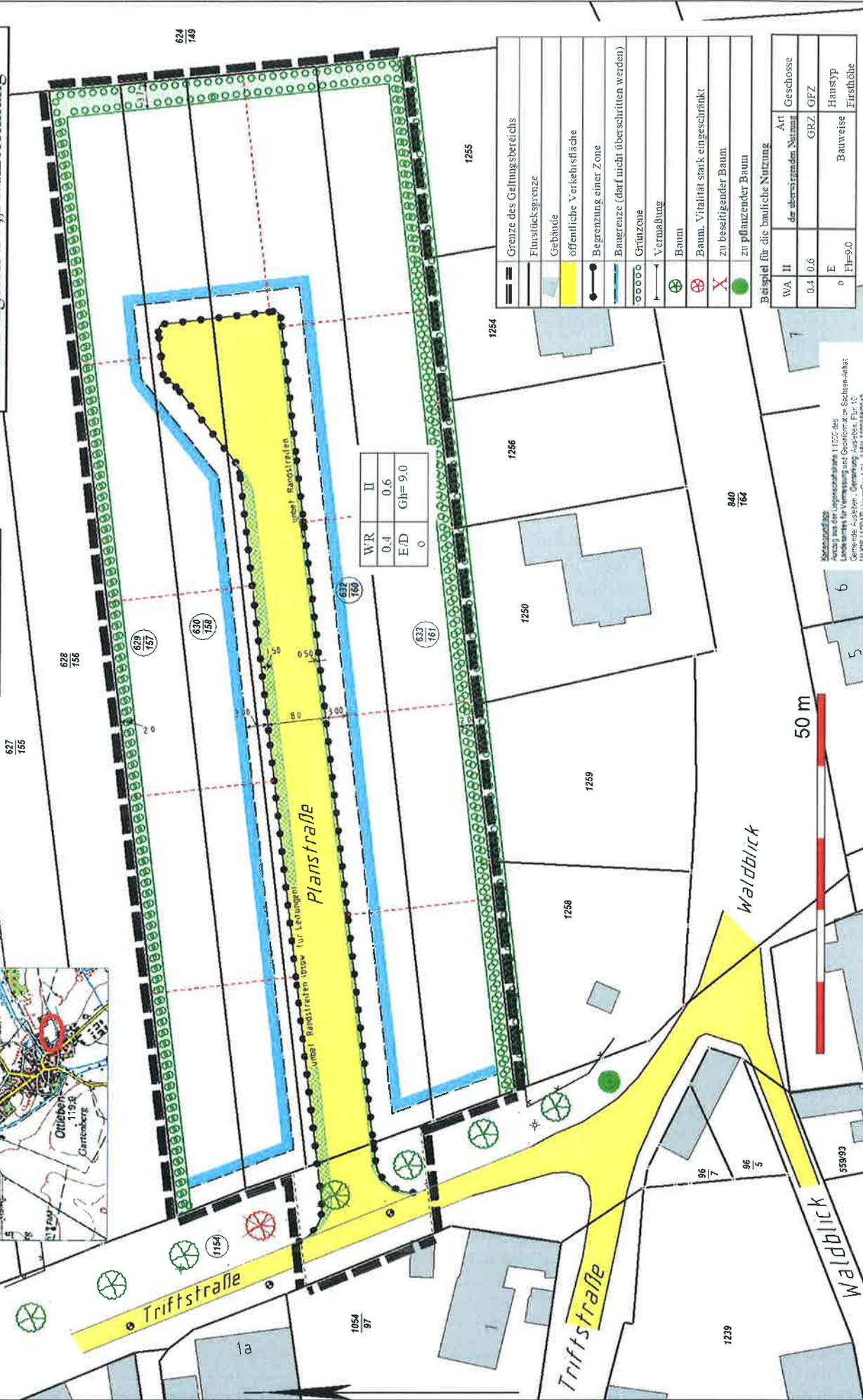
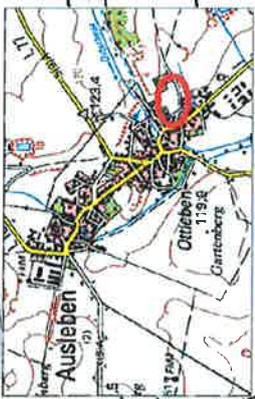
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausleben, den

Bürgermeister

Bebauungsplan-Beschlussvorlage "Triftstraße, 1. Bauabschnitt" Satzungsteil B: „Planzeichnung“

Maßstab 1:500
(bei unvereinbarem Ausdruck auf DIN A3)



WR	II
0,4	0,6
E/D	Gh=9,0
0	

	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	öffentliche Verkehrsfläche
	Begrenzung einer Zone
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Grünzone
	Vermahlung
	Baum
	Baum, Vitalität stark eingeschränkt
	zu beseitigender Baum
	zu pflanzender Baum

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	II	Art der alternierenden Nutzung	Geschosse
0,4	0,6	GRZ I GFZ	
0	E	Bauweise	Haustyp
	0	Fl=0,0	Firsthöhe

50 m

Maßstab: 1:500
Anlage des Lageplans 1:250 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Genehmigung: Genehmigungs-Ausweis, für 10 Jahre
14.08.2017, VermGeo (S.-A) 152332627

Bebauungsplan "Triftstraße, 1. Bauabschnitt"

Technische Hinweise

Die nachfolgenden Auflistung der Hinweise ist nicht abschließend.
Die für eine Vorhaben-Realisierung maßgebenden Rechtsnormen, Regeln und Richtlinien sind grundsätzlich einzuhalten.

Kartengrundlagen

[ALKIS / 1/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012
[TK10 / 7/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012
[DOP /7/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 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 des § 16 Abs. 1 (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 Erdwärmeeinrichtungen 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 wurden Gutachten eingeholt, die u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollten.

Die Gutachten können beim Vorhabenträger eingesehen werden:

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.
5. 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.

Bebauungsplan "Triftstraße, 1. Bauabschnitt"

Begründung

1. Anlass der Aufstellung, Erfordernis

Im Jahr 2013 hat die Gemeinde Ausleben die „34er-Satzung Waldblick“ am östlichen Rand des Ortsteils Ottleben beschlossen. Die bauliche Nutzung der dort entstandenen Grundstücke begann umgehend und stetig. 4 der fünf Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Die Nachfrage nach weiterem Wohnbauland hat weiter zugenommen, so dass sich die Gemeinde zu einer Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke entschlossen hat.

Auf der Suche nach geeigneten Flächen wurde zunächst die Nutzbarmachung/Wiedernutzbarmachung vorhandener Bauflächen im Zusammenhang des bebauten Ortsteils geprüft. Es sind jedoch vergleichsweise wenig Baulücken und Leerstand in der Gemeinde vorhanden. Für die Nutzbarmachung oder Modernisierung dieser möglichen Objekte müssen zudem häufig besondere Anforderungen erfüllt werden und diese Objekte entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an Wohngebäude (s.a. Dorferneuerungsplan für den OT Ottleben 2012). Der Bedarf an Wohnbaufläche kann im Ort nicht gedeckt werden.

Der Rat der Gemeinde Ausleben hat sich deshalb dazu entschieden, ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für den individuellen Wohnungsbau in diesem Bereich durchzuführen.

Die Gemeinde verfügt im Anschluss an das Baugebiet „Waldblick“ in nördliche Richtung über weitere Flächen, die sich unter städtebaulichen Aspekten für eine Erschließung anbieten.



Dabei wurden folgende Kriterien geprüft:

- **Einbeziehung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort (i.S. BauGB §34) bzw. an ein überplantes Baugebiet an und soll (ausschließlicher) Wohnnutzung dienen.

- **Grundfläche**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Flste. 629/157, 630/158, 632/160, 633/161, 1154 (tlw.)) beträgt ca. 7574 qm und liegt damit deutlich unter dem geforderten Maximalwert der Grundfläche von 10.000qm

- **Umweltverträglichkeit**

Im Geltungsbereich sind keine Vorhaben realisiert oder vorgesehen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- **Schutzgüter**

Für die Beurteilung der Betroffenheit von (natürlichen) Schutzgütern (Mensch, Flora, Fauna, Wasser, Boden, Luft, Klima, Landschaft) wurde ein Fachgutachten (Dippe 12.04.2018) eingeholt. Lediglich für das Schutzgut Boden wird eine „Erheblichkeit“ in der Umweltauswirkung aufgrund der Zulassung von Bauflächen konstatiert. Dies ist jedoch angesichts der Intention des Bebauungsplanes unvermeidlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Natura 2000 Gebiete“ ist im Sinne BauGB §13a (1) Satz_5 i.V.m. BauGB §1 (6) Nr.7 b keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigten Verfahrens“ nach BauGB §13b erfüllt. Dieses kann gem. BauGB §13a (2) Satz_1 nach den Vorschriften des

„vereinfachten Verfahrens“ (i.S. BauGB §13 (2) und (3)) durchgeführt werden.
Im beschleunigten, vereinfachten Verfahren
- ist ein 1-stufiges Beteiligungsverfahren ausreichend,
- kann auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine „zusammenfassende Erklärung“
- und ein Überwachung (Monitoring) verzichtet werden,
- gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (BauGB §13a (2) Satz_1 Pkt.4.).

Der Gemeinderat der Gemeinde Ausleben hat deshalb am 12.06.2017 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Der Titel "Triftstraße, 1. Bauabschnitt" ist lediglich als Bezeichnung zu verstehen.

„...1. Bauabschnitt“ weist nicht auf eine konkludente Absicht einer (absehbaren) Erweiterung hin.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Triftstraße, 1. Bauabschnitt" liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Otleben an der Triftstraße und schließt nördlich an das Baugebiet „Waldblick“ an. Er umfasst die Flurstücke 629/157, 630/158, 632/160, 633/161, 1154 (tlw.) und eine Teilfläche aus Flurstück 1154 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 7574qm.



3. Bestand/Situation

3.1. Übergeordnete Planungen /Raumbezogene Vorgaben

3.1.1. Raumordnung

Die Gemeinde Ausleben liegt in der westlichen Magdeburger Börde und ist nach den Vorgaben der Raumordnung dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und hat keine „zentralörtliche Funktion“.

Der Landesentwicklungsplan lässt in seinen Zielen und Grundsätzen die Hoffnung auf eine positive Entwicklung im ländlichen Raum zu. So heißt es in der Präambel:

„...Der Erhalt und weitere Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, insbesondere auch in strukturschwachen ländlichen Räumen, ist hier eine vordringliche Aufgabe...“

Im Regionalplan wird dies hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung folgendermaßen konkretisiert:

„Z 11 In allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen, Gewerbeflächen u.a. mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich.“

Entsprechend den Forderungen des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft LSA hat die Gemeinde Ausleben durch eine Flächenbilanz den Nachweis geführt, dass alle vorhandenen bebaubaren Flächen in der Ortslage (Innenbereich) baulich verwertet wurden. Dazu wurden die Flächen in entsprechenden Kartenwerken markiert und durch erteilte Baugenehmigungen gekennzeichnet. Damit wurde nachgewiesen, dass alle unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen in der Gemeinde Ausleben verwertet sind. Parallel dazu wurde die Einwohnerprognose entsprechend der 6. RBP von 2014 bis 2030 erstellt und ausgewertet. Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass durch diese Planung keine unnötigen Investitionen bzw. Folgekosten für nachfolgende

Generationen entstehen. Außerdem sind sechs von neun Bauplätzen durch Voranmeldungen bereits belegt.

Bei einer strengen Auslegung des Begriffes „Eigenbedarf“ verführt die gewählte Formulierung zu der Schlussfolgerung, dass „kein Zuzug“ erlaubt ist. Damit wären zunächst die Grundsätze G22 ff. des Regionalplanes (bspw. hinsichtlich der Förderung von Maßnahmen im ländlichen Raum) absurd und zudem würde dies die verfassungsgemäßen Grundrechte der Bürger einschränken.

Für den Nachweis des Eigenbedarfs hat die Gemeinde Daten und Informationen analysiert. (s.a. Anlage Bedarfsanalyse)

Die Gemeinde Ausleben ist hinsichtlich ihrer Infrastruktur gut aufgestellt. Es gibt eine Grundschule, eine Sekundarschule, eine Kindertagesstätte, einen Hort, 2 Arztpraxen, einen Einkaufsmarkt, eine freiwillige Feuerwehr und diverse Vereine und Fördervereine. Die Anlagen für den überörtlichen Verkehr sind gut ausgebaut. Der Ort ist hinsichtlich der üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen komplett aufgeschlossen und der Breitbandausbau wird derzeit vorbereitet.

In den letzten 7 Jahren wurden 20 Einfamilienhäuser gebaut. Die vorhandenen Baulücken in der Ortslage sind nahezu ausgefüllt.

Eine wohnbauliche Nutzung der verbliebenen Baulücken hängt u.a. von den Eigentumsverhältnissen und den Verwertungsabsichten der Eigentümern ab, auf die die Gemeinde, über wohlwollende Angebote hinaus, kaum Einfluss hat.

Der landesweit typische Bevölkerungsrückgang wird in der Gemeinde Ausleben nicht bestätigt. Es ist stattdessen sogar ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen (s.a. Unterlagen zur Bedarfsanalyse).

Zum nachhaltigen Erhalt der vorhandenen Infrastruktur und der Bewahrung der Grundlagen für eine Gleichwertigkeit des Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraumes will die Gemeinde die vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken befriedigen.

Nach der Bedarfsanalyse sieht die Gemeinde keine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungs- und Regionalplanung und die Ausweisung eines kleinen Baugebietes im Sinne BauGB §1 (3) geboten.



3.1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich mit „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichnet.

3.1.3. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals, dessen Ausdehnung jedoch nicht bekannt ist. Darüber hinaus wird die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale vermutet. Deshalb sollte (insbesondere vor Bodeneingreifenden Maßnahmen) ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters für eine facharchäologische Dokumentation vorgeschaltet werden.

Darüber hinaus ist die Silhouette der gesamten Ortslage Ausleben im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis erfasst. Hinsichtlich der Auswirkungen baulicher Vorhaben am Ortsrand ist deshalb ein denkmalrechtlicher Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt gegeben.

3.1.4. Sonstige raumbezogene Vorgaben

Vorgaben aus Einrichtungen oder Vorhaben überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

3.2. Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.3. Lage

Das Gebiet um den Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortsteils Otleben und wird von den Gemeindestraße Waldblick, Triftstraße und Schmiedeberg mit den vorhandenen baulichen Anlagen und östlich durch einen Holzungsstreifen und dem Friedhof von der freien Landschaft abgegrenzt und vermittelt insoweit den Eindruck der Zugehörigkeit zum Ort.

3.4. Urbane Umwelt

3.4.1. Verkehr

Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindestraße „Triftstraße“. Über die Triftstraße und die Gemeindestraße „Schmiedeberg“ kann die Thälmannstraße erreicht werden, die als Landesstraße L104 an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.

Im Geltungsbereich ist keine Verkehrsanlage vorhanden, die eine Erschließung zukünftiger Baugrundstücke ermöglicht.

3.4.2. Ver-/Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen /-leitungen sind im Umfeld des Geltungsbereichs vorhanden und die zukünftigen Grundstücke können angeschlossen werden.

3.4.3. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorhanden.

3.5. Natürliche Umwelt

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Obwohl auf einen Umweltbericht im vereinfachten Aufstellungsverfahren verzichtet werden kann, sind dennoch die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Umwelt und Natur einzuhalten. Für eine Beurteilung der Betroffenheit ökologischer Aspekte wurde ein „Landschaftsplanerisches Fachgutachten“ (Dippe 12.04.2018) eingeholt.

Hiernach wurden im Geltungsbereich keine besonders geschützten oder schützenswürdigen Objekte der Umwelt und Natur vorgefunden.

Dies bezieht sich auch auf die Baumreihe, die in Nachbarschaft des Geltungsbereichs an der „Triftstraße“ vorhanden ist.

(Hinweis: Das Gutachten dient nur der Beurteilung des Bestandes und hat insoweit nicht die Bedeutung eines Umweltberichtes i.S. des Baugesetzbuches. Aussagen über die Minderung oder Kompensierung von Eingriffen sind nur als Vorschläge zu werten.)

4. Vorhaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für ca. 8-10 Wohnhäuser schaffen. Dazu müssen die ca. 8-10 zukünftigen Grundstücke technisch, verkehrlich und rechtlich erschlossen werden.



4.1. Nutzung

4.1.1. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen ausschließlich Wohnzwecken dienen. Insoweit wird „WR“ (Reines Wohngebiet) festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit für ein Bauleitplanverfahren nach BauGB §13b gegeben. Der Flächennutzungsplan ist insoweit nachträglich anzupassen. Ausnahmen, bspw. für Läden oder der Gemeinschaft dienende Anlagen werden nicht zugelassen.

4.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl setzt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche fest und wird hier mit dem üblichen Wert 0,4 angesetzt. Mit den zulässigen Nebenanlagen kann dieser Wert um max. 50% überschritten werden.

4.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl setzt im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse den Anteil der Geschossfläche an der Grundstücksfläche fest. Mit einem tlw. ausbaubaren Obergeschoss wird hier der übliche Wert 0,6 festgesetzt.

4.1.2.3. Geschosse

Damit kompaktere Bauweisen möglich sind, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt, bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Giebelhöhe.

4.1.2.4. Giebelhöhe

Damit ein (hypothetisches) Gebäude mit tlw. hochragendem Kellergeschoss, 2 großzügig gestalteten Vollgeschossen und einem Dachstuhl die umgebende bauliche Nutzung nicht deutlich überragt, wird die Giebelhöhe auf die eines üblichen Einfamilienhauses mit max. 9,0 m festgesetzt.

4.2. Infrastruktur

4.2.1. Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung soll eine Planstraße, die für Begegnungsverkehr geeignet ist, mit einer Breite von rd. 6,0 m mit Seitenstreifen (insges. 2,0m) in den Geltungsbereich führen.

Die Planstraße soll an die Gemeindestraße „Triftstraße“ angebunden werden und wegen der Länge von rd. 120m mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit ausgestattet sein.

4.2.2. Ver- und Entsorgung

Die üblichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind im Umfeld des Geltungsbereichs vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Bereich der Planstraße an die zukünftigen Grundstücke herangeführt werden.

4.2.3. Grünordnerische Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes muss 1 Baum aus der Baumreihe an der Triftstraße entfernt werden, der in der vorgesehenen Trasse der „Planstraße“ vorhanden ist. Bei der Begutachtung wurde zudem festgestellt, dass ein weiterer (nicht unmittelbar vom Bebauungsplan betroffener) Baum in seiner Vitalität erheblich eingeschränkt ist. Zum Ausgleich für die Beseitigung von 2 Bäumen wird die Gemeinde 2 Bäume am Anfang und/oder Ende der Baumreihe pflanzen und 2 weitere hochstämmige Bäume im

Schlosspark im südwestlichen Bereich des Ortsteils Ottleben.

Für eine Abgrenzung des Gebietes bspw. zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird am Rand des Geltungsbereichs eine Grünfläche für eine Strauchhecke vorgesehen.

Der Boden ist ein gesetzlich geschütztes Gut. Er ist als obere Schicht der Erdkruste in seinen Funktionen (u.a.) als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen zu schützen.

Beeinträchtigungen sollen möglichst vermieden werden.

Schädliche Bodenveränderungen (i.S. des BodSchG) sind durch eine bauliche Nutzung nicht absehbar. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind jedoch angesichts von baulichen Maßnahmen nicht vermeidbar.

5. Ökologische Bilanzierung

Nach den Vorschriften für das „beschleunigte, vereinfachte Verfahren“ kann auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und ein Monitoring verzichtet. Dies beinhaltet auch eine ökologische Bilanzierung, die das Ziel hat, den Umfang für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. Eingriffe gelten als „erfolgt oder zulässig“.

(Aussagen hierzu im Landschaftsplanerischen Fachgutachten Dippe v. 12.04.2018 sind insoweit konjunktivisch.)

Es bleibt dem Planungsträger (Gemeinde Ausleben) jedoch unbenommen, freiwillig grünordnerische Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen.

Im angrenzenden Baugebiet „Waldblick“ ist eine Hecke vorgesehen, die neben den ökologischen Aspekten der Abgrenzung des Gebietes dient und hier analog weiter gestaltet und entwickelt werden soll.

6. Umweltbericht

Im beschleunigten, vereinfachten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach BauGB §13b) wird (u.a.) von einem „...Umweltbericht...abgesehen...“.

Für

- eine Ermittlung des ökologischen Bestandes und
- eine Abschätzung der Auswirkungen der Planung und
- eine Beurteilung der ggf. vorhandenen Betroffenheit/Beeinträchtigung von Schutzgütern wurde ein ökologisches Fachgutachten eingeholt. („Landschaftsplanerisches Fachgutachten Dippe v. 12.04.2018).

Das Fachgutachten hat hier nicht die Bedeutung eines „Umweltberichts“ im Sinne des Baugesetzbuches. Dort aufgeführte Hinweise zu ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und/oder grünordnerischen Festsetzungen sind im vereinfachten Verfahren nicht gefordert und insoweit als Vorschläge zum Inhalt und zur Gestaltung für „freiwillige“ ökologische Festsetzungen zu werten.