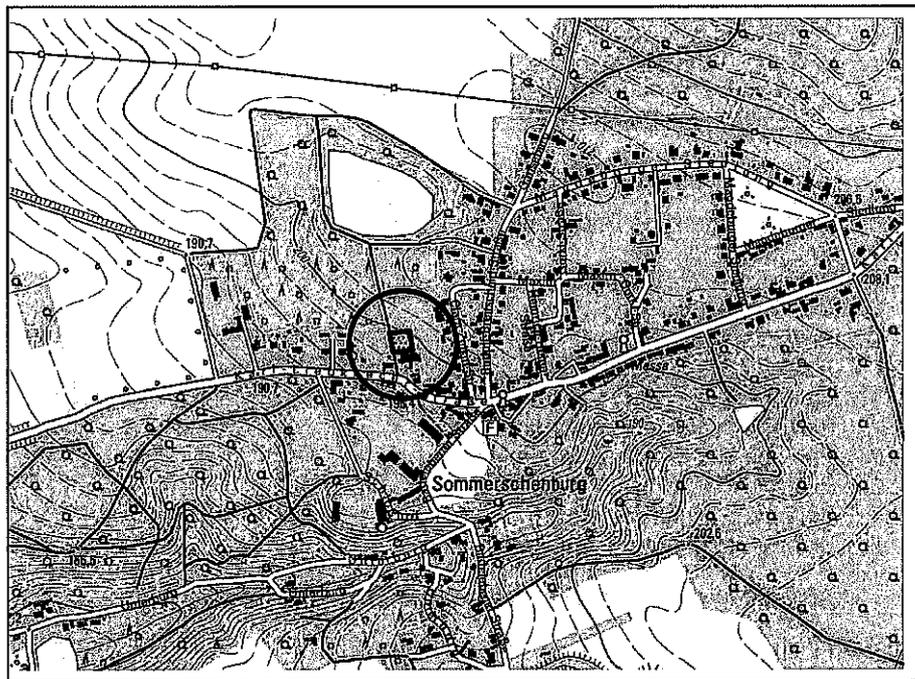




**Bauleitplanung der Gemeinde Sommersdorf
Verbandsgemeinde Obere Aller**

**Bebauungsplan "Gneisenaustraße I" in Sommerschenburg
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Satzung
September 2018**



[TK 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 - 6013566 / 2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	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	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gneisenaustraße I" in Sommerschenburg - Gemeinde Sommersdorf

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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 Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller wurde für die Gemeinde Sommersdorf der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. Es wurde festgestellt, dass aufgrund des demografischen Wandels mit der verbundenen Zunahme von Personen der Altersgruppe über 65 Jahre und der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten trotz des Bevölkerungsrückgangs um ca. 120 Personen die Anzahl der Haushalte voraussichtlich um ca. 30 Haushalte ansteigen wird. Davon entfallen ca. 12 zusätzliche Haushalte auf Sommerschenburg. Für die Bedarfsdeckung wurden die Leerstände und die Potentiale der Innenentwicklung untersucht. In der Gemeinde Sommersdorf stehen insgesamt 37 Wohnungen leer. Davon befinden sich 25 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Diese entsprechen nicht der Nachfrage, die sich fast ausschließlich auf Bauplätze für den Einfamilienhausbau beschränkt. Die verbleibenden Wohnungen sind zum großen Teil Altenteilwohnungen auf größeren Höfen, die ebenfalls nicht für die Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Sie befinden sich überwiegend im Ortsteil Sommersdorf. In Sommerschenburg ist kein erkennbarer Leerstand vorhanden. Der Ortsteil Sommerschenburg verfügt über eine lockere Siedlungsstruktur, die auf den Flächen nördlich der Gneisenaustraße Verdichtungsmöglichkeiten auf gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht, die in der Regel Außenbereiche im Innenbereich bilden oder unmittelbar dem Außenbereich zugehörig sind. Aus diesem Sachverhalt ist ein besonderer Wohnbedarf abzuleiten.

Zu den für eine Ergänzung des Innenbereiches geeigneten Flächen gehört das Plangebiet des Bebauungsplanes Gneisenaustraße I, das dem Siedlungsbereich angehört und in die Ortsstruktur integriert ist. Aufgrund des Angrenzens der offenen Landschaft im Norden wurde die Fläche durch den Landkreis Börde als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Sie grenzt an den im Zusammenhang bebauten Bereich an und bietet die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB.

Die Flächen werden gärtnerisch genutzt und grenzen im Osten, Süden und Westen an die bebauten Ortslage an. Für die bauliche Nutzung besteht ein Umsetzungsinteresse für eine junge Familie. Die Gemeinde Sommersdorf hat geprüft, ob städtebaulich die weitere Einbeziehung von

Flächen sinnvoll ist. Eine weitere Ausdehnung der Ortslage nach Norden soll nicht erfolgen. Dies entspricht nicht den gemeindlichen Planungszielen. Nach Norden soll auf dem Flurstück 71/2 ein Grünstreifen verbleiben, der eine Zuwegung und eine Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft sichert. Die Flächen auf der Westseite des Weges sind Bestandteil eines Wohngrundstückes und werden als Garten genutzt. Ein Interesse zur Bebauung besteht hier nicht. Der räumliche Geltungsbereich wurde daher auf die Teilfläche des Flurstücks 71/2 beschränkt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbaufläche der Gemeinde Sommersdorf. 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. Da in Sommersdorf derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden ist, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch den Landkreis Börde.

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 m² befristet 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 Garten genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Sommerschenburg an der Gneisenaustraße an. Die festgesetzten reinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauGB dem Wohnen. 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 m² 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Gneisenaustraße I" in Sommerschenburg beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 300 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen 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.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Gemeinderates Sommersdorf soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden.

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

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 71/2 der Flur 6 der Gemarkung Sommersdorf in einer Bautiefe von ca. 33 Metern. Weiterhin wurde das Flurstück 302/91 teilweise für die erforderliche Zuwegung von der Gneisenaustraße bis 6 Meter nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 71/1 einbezogen. Der Abschnitt bis zur Nordgrenze des Flurstücks 71/1 ist bereits ausgebaut. Die Befestigung muss um ca. 6 Meter verlängert werden. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

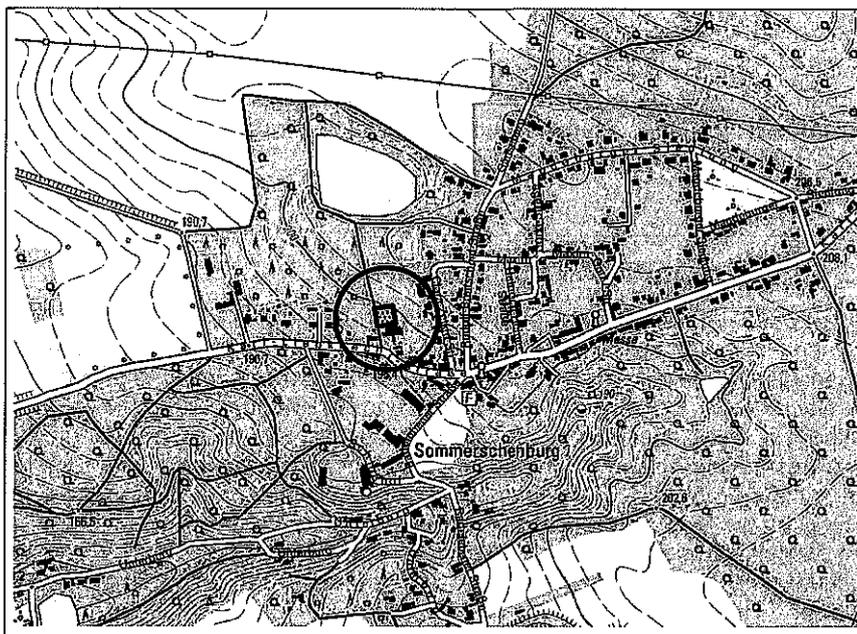
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten, Süden und Westen Wohngrundstücke
- im Norden Grünflächen und Gartenflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde



[TK 10/2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6013566/2012

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Sommersdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für die Verbandsgemeinde Obere Aller erfolgt die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde. Im Vorentwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Planes wurde die Fläche Wohnbaufläche dargestellt. Die Bewertung hat eine Eignung für eine bauliche Verdichtung festgestellt.

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 dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Der Vorbehalt wird somit nicht beeinträchtigt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.259 m². Davon wurden ca. 1.000 m² als reine Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück 71/2 befindet sich in Privatbesitz. Es steht für eine bauliche Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. Das Flurstück 302/91 befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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 allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet Decklöß- Fahlerden an. Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist bereits oberflächennah (weniger als 2 Meter unter Geländeoberfläche) mit anstehendem Festgestein (eisenerzführender Sandstein und Schiefer-ton) zu rechnen. Der Geschiebemergel ist nur lokal als Erosionsrest erhalten. Die Untergrundverhältnisse sind für eine Niederschlagswasserversickerung als ungünstig einzustufen.

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

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA insbesondere dessen § 14 Abs.9 wird hingewiesen.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde ist das Flurstück vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von Maßnahmen an oder unter der Erdoberfläche/ Wasseroberfläche Kampfmittel aufgefunden werden. Es ist daher zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen im Planbereich vorbereitend sondiert wird. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht ersichtlich. Sofern die Überprüfungsarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg erfolgen sollen, sind dem Fachdienst ROK rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten folgende Unterlagen in Papierform zur Vorlage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu übergeben: Beschreibung der Maßnahme, Auflistung der Flure / Flurstücke mit Benennung der Eigentümer, 2 Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche, Detailkarten mit erkennbaren Flur / Flurstücken und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme. Wenn aus zeitlichen oder technischen Gründen eine private Räumfirma die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma durch das Technische Polizeiamt erforderlich. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst sind dazu rechtzeitig vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über den Fachdienst ROK des Landkreises Börde vorzulegen: Anschreiben des Antragstellers an die private Kampfmittel-Räumfirma und deren Zustimmung, Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten, zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren, Zeitraum der Maßnahme, Ort/ Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken, vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichem Maßstab, Angabe verantwortlicher Personen mit entsprechendem Befähigungsnachweis. Unter Beachtung der Hinweise liegen dem Landkreis Börde keine weiteren sicherheitsbehördlichen Bedenken vor.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird als Gartenfläche genutzt. Im Plangebiet befinden sich ca. 15 Gehölze aus gärtnerischer Nutzung (Koniferen und Obstgehölze).

Luftbild



[DOP 10/2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6013566/2012

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für reine 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. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt.

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 wird über den von der Gneisenaustraße abgehenden Weg auf dem Flurstück 302/91 erschlossen. Der Weg ist bis zur Nordgrenze des Flurstücks 71/1 ausgebaut. Er muss um ca. 6 Meter verlängert werden. Die Gesamtdistanz von der Gneisenaustraße beträgt dann ca. 43 Meter. Eine Wendeanlage ist nicht erforderlich. Der Weg wird durch die Abfallentsorgung nicht angefahren.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Verlängerung des öffentlichen Weges auf dem Flurstück 302/91. Der Ausbau soll durch den begünstigten Bauherrn erfolgen. Hierfür ist der Abschluss vertraglicher Vereinbarungen erforderlich.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Gemeinde Sommersdorf entstehen 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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über den zu verlängernden Weg von der Gneisenaustraße aus gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der TAV Börde teilt mit, dass ein Anschluss an die Trinkwasserverteilung grundsätzlich möglich ist. Entsprechende Leitungen sind in der Gneisenaustraße vorhanden. Hierfür ist die Herstellung eines überlangen Hausanschlusses von 45-50 Meter Länge erforderlich. Die Mehrkosten des Hausanschlusses sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag zur Trinkwasserversorgung zu stellen.

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

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Der zum Plangebiet führende Weg auf dem Flurstück 302/91 wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren, da er nicht über eine Wendeanlage verfügt. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Gneisenaustraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der TAV Börde teilt mit, dass ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist. Entsprechende Kanäle sind in der Gneisenaustraße vorhanden. Hierfür ist die Herstellung eines überlangen Hausanschlusses von 45 - 50 Meter Länge erforderlich. Die Kanaltiefe am Hauptkanal beträgt ca. 2 Meter, so dass trotzdem ein Freigefälleanschluss herstellbar sein dürfte. Die Mehrkosten des Grundstücksanschlusses sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Sommersdorf. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

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

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 "Gneisenaustraße I" der Gemeinde Sommersdorf 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 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² 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 m² 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 im Bereich der Gartenfläche 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 reines 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 Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gneisenaustraße I" 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	1.259 m ²
• reine Wohngebiete	1.000 m ²
• Straßenverkehrsfläche	259 m ²

Gemeinde Sommersdorf, September 2018