

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>4</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>6.3. Verkehr .....</b>	<b>5</b>
<b>6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>6.5. Grünflächen / Vegetation.....</b>	<b>5</b>
<b>6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>6</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>6</b>
<b>6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges .....</b>	<b>6</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>8</b>
<b>7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>7.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze.....</b>	<b>11</b>
<b>7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Planverwirklichung.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>12</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 09.03.2017 beantragte Herr Markus Klinzmann die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) zu einem Bebauungsplan. Ziel ist die Schaffung von Wohngebietes.

Der Antragsteller verfügt über eine Teilfläche des Flurstückes 183 der Flur 2 in der Gemarkung Jersleben, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 13.400 m<sup>2</sup> umfassende Fläche, die sich zwischen einem Wohngebiet im Norden und dem Friedhof im Süden entlang der „Kanalstraße“ erstreckt. Im Westen befindet sich die „Kanalstraße“ mit anschließender Einfamilienhaus-siedlung, im Osten eine angrenzende Ackerfläche.

Das im Geltungsbereich befindliche Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Die Gemeinde Niedere Börde mit dem Ortsteil Jersleben gehört zu dem den Verdichtungsraum Landeshauptstadt Magdeburg umgebenden Raum.

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Gemeinde Niedere Börde, OT Jersleben ein. Es wird durch die Umwandlung von Ackerfläche in ein Wohngebiet eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Friedhof geschlossen sowie eine vollerschlossene kommunale Verkehrsfläche beiderseitig genutzt.

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) gibt es im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen wegen raumbedeutender oder raumbeeinflussender Nutzungen. Das Landschaftsschutzgebiet „Ohre und Elbniederung“ grenzt ca. 200 östlich an. Die Baumreihe entlang der Kanalstraße ist laut Flächennutzungsplan als Geschützter Biotop gemäß §30 NatSchG LSA ausgewiesen.

Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,34 ha und stellt eine Ackerfläche (2017: Getreide) dar. Daran grenzen unmittelbar eingefriedeten Flächen (Friedhof und Wohnbebauung) sowie eine öffentliche Straße an.

Als Grünfläche und Geschützter Biotop befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe mit Großbaumbestand (Linde, Ahorn) auf einem ca. 4-5 m breiten Pflanzstreifen an der Grenze des B-Plangebietes.

Der kleinflächige Friedhof wird entlang seiner Einfriedung durch überwiegend Laubgehölze, teilweise als Schnitthecke - gesäumt. Der Friedhof unterliegt einer relativ intensiven Pflege/Nutzung, so dass ein sehr geringes Potenzial als Rückzugsraum für wildlebende Tiere besteht. Siedlungstypische Vogelarten sind im nahen Umfeld des B-Plangebietes zu erwarten. Auf der B-Planfläche selbst wird aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsart als Intensivacker ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für wildlebende Tier- und Pflanzenarten beurteilt.

Um hier entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers ein allgemeines Wohngebiet errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird in Anwendung des § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB abgesehen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan c (Stand 09/2002) stellt Wohnbebauung dar.

Somit wird mit dem Bebauungsplan eine Anpassung des Planungszieles zur Errichtung einer Wohnbebauung angestrebt.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

## **5. Aufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedere Börde, OT Jersleben hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kanalstraße“ eingeleitet.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Für das aus der Anlage ersichtliche Gebiet wurde mit Schreiben vom 09.03.2017 ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt.

Die zulässige Grundfläche des zukünftigen Plangebietes beträgt ca. 13.400 m<sup>2</sup> und liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> sowie im Innenbereich. Das Satzungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Die Ortschaft Jersleben liegt ca. 5 km von Wolmirstedt und ca. 10 km von Magdeburg entfernt. Zusammen mit den Ortschaften Groß Ammensleben, Klein Ammensleben, Samswegen, Gutenswegen, Meseberg, Dahlenwarsleben und Vahldorf bildet sie Gemeinde „Niedere Börde“ mit Sitz in Groß Ammensleben.

Die Kreisstadt Haldensleben befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km und besitzt aufgrund der Lage nur geringe Beziehungen zur Ortschaft Jersleben.

Der vorrangig ländlich strukturierte betrachtete Bereich wird sich auch weiterhin als Standort landwirtschaftlicher Produktion, als Wohnstandort und als Bereich naturnaher Erholung entwickeln.

Durch die Kreisstraße K 1167 ist die Ortslage über die Bundesstraßen B 189 Magdeburg-Wolmirstedt-Stendal und B 71 Magdeburg-Haldensleben an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Über Meitzendorf ist die Gemeinde direkt an die BAB 14 angebunden, die BAB 2 ist über die B 189 zu erreichen.

Die Landschaft des Gemarkungsgebietes Jersleben ist als Ebene ausgebildet. Gravierende Höhenunterschiede existieren nicht. Die mittlere Höhe beträgt ca. 49,00 m ü NN.

Kleinere Waldgebiete befinden sich im Süden und Norden der Gemarkung und sind Teil einer insgesamt bescheidenen Landschaftsgliederung.

Nach der physisch-geografischen Lage liegt die Gemeinde in der Talauen- und Niederungslandschaft der Ohre.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist Süd- Nord bis Südsüdwest bis Nordnordwest. Das Territorium um Jersleben besteht aus Sand- und Kiesflächen, in der direkten Talniederung des Mühlengrabens / Ohreniederung sind Auenablagerungen z. T. mit mächtigen Schluffeinlagerungen vorzufinden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Jersleben, Flur 2 und beinhaltet das Flurstück 183.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha.

## **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Entwicklungsziel ist eine möglichst große Schonung der Außenbereichs- und Landwirtschaftsflächen. Diese dürfen nur in Ausnahmefällen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Erweiterungsflächen für Siedlungen sind vorrangig im Verdichtungsbereich für Siedlungen auszuweisen. Flächensparende Bauweisen sind zu bevorzugen. Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Nahezu alle Wohnhäuser sind straßenseitig orientiert. In den hinteren Grundstücksbereichen folgen Nebengebäude und, daran anschließend, die Gärten.

Gewerbliche Nutzungen sind - bis auf die Ausnahmen Hotelbetrieb und Baustofflagerung - in der eigentlichen Ortslage nur spärlich vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer an die Kanalstraße angrenzenden Ackerfläche mit Zweckbestimmung der Errichtung einer Wohnbebauung zur Nachverdichtung innergemeindlicher Bereiche vorgesehen.

Die geplante Bebauung fügt sich in das Orts- und Siedlungsbild der umgebenen Bebauung ein.

Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

## **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegende öffentliche Straße „Kanalstraße“.

## **6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kanalstraße. Die Zu- und Abfahrt werden durch vorhandene Grundstücke begrenzt.

Die Mindestbreite (Lichtraum) für das Befahren mit Müllfahrzeugen ist gegeben.

## **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,4 ha und stellt eine Ackerfläche (2017: Getreide) dar. Daran grenzen unmittelbar eingefriedeten Flächen (Friedhof und Wohnbebauung) sowie eine öffentliche Straße an.

Als Grünfläche und Geschützter Biotop befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe mit Großbaumbestand (Linde, Ahorn) auf einem ca. 4-5 m breiten Pflanzstreifen an der Grenze des B-Plangebietes.

Der kleinflächige Friedhof wird entlang seiner Einfriedung durch überwiegend Laubgehölze, - teilweise als Schnitthecke - gesäumt. Der Friedhof unterliegt einer relativ intensiven Pflege / Nutzung, so dass ein sehr geringes Potenzial als Rückzugsraum für wildlebende Tiere

besteht. Siedlungstypische Vogelarten sind im nahen Umfeld des B-Plangebiets zu erwarten. Auf der B-Planfläche selbst wird aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsart als Intensivacker ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für wildlebende Tier- und Pflanzenarten beurteilt. Die Ergebnisse der Geotechnischen Berichtes (BAULAB INGENIEURE MAGDEBURG, 04/2017) weisen mächtige quartäre Feinsandformationen im Untergrund auf, so dass Vorkommen des Feldhamsters nicht zu erwarten sind.

Auf Grund der vorhandenen Strukturen sind siedlungstypische Vögel als Nahrungsgäste in einem beschränkten Umfang zu erwarten. Die gegenwärtig anzutreffenden, intensiv genutzten Ackerflächen haben eine sehr geringe Bedeutung als potenzielle Brutvogelreviere. Die Ackerfläche wirkt als Rückzugsraum für siedlungsangepasste Tierarten (z.B. Feldhase, Heuschrecken) eingeschränkt geeignet.

## **6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

## **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Für den Bereich um Jersleben wird das quartäre Oberflächenrelief der Colbitz-Letzlinger Heide aus Endmoränen und Grundmoränen des Pleistozäns gebildet (Elster und Saale Glazial). Die Tertiären Ablagerungen in Tiefen um etwa 10 m bestehen aus oligozänen Septarientone (Rupel-Folge). Es handelt sich dabei um einen graublauen Ton mit zahlreichen radialstrahligen Konkretionen, sog. Septarien.

Im Hangenden der tertiären Schichten lagern mächtige glazifluviale bzw. fluviatile Sande/Kiessande.

Vereinzelte sind in unterschiedlichen Niveaus dünnbankige tonig-schluffige Lagen eingelagert. Große Formunterschiede sind in der Colbitz-Letzlinger Heide nicht anzutreffen!

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten.

Als Vorfluter fungiert die Ohre. GW-Stände stehen in hydraulischer Verbindung zur Ohre. Hydraulische Einflüsse/Wechselwirkungen vom Mittellandkanal sind nicht bekannt.

Die mächtigen quartären Sandhorizonte bilden gemeinsam mit vorhandenen Resten tertiärer Sande den Hauptgrundwasserleiter des Untersuchungsgebietes. Der mitteloligozäne Rupelton bildet in diesem Grundwasserstockwerk eine lückenhaft verbreitete grundwasserhemmende Trennschicht zwischen einem unteren und einem oberen Grundwasserleiter. Diese Grundwasserleiter werden durch weitere bindige Einlagerungen lokal gegliedert.

## **6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges**

Aus heutiger Sicht und nach Prüfung der Hochwasserrisikokarten gibt es keine Vorbelastungen.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Die angrenzende Verkehrsfläche ist öffentlich und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niedere Börde.

# **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## **7.1. Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Niedere Börde mit dem Ortsteil Jersleben gehört zu dem den Verdichtungsraum Landeshauptstadt Magdeburg umgebenden Raum.

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Gemeinde Niedere Börde, OT Jersleben ein. Es wird durch die Umwandlung von Ackerfläche in ein Wohngebiet eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Friedhof geschlossen sowie eine vollerschlossene kommunale Verkehrsfläche beiderseitig genutzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Gemeinde Niedere Börde zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereiten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Fläche für Wohnbebauung durch den Antragsteller und Vorhabenträger.

Bei dem ca. 1,34 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dieser Bereich kann von der Kanalstraße komplett erschlossen werden.

In der Wohngebietsfläche ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Einfamilienhausanlage vorgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt mit ca. 1,34 ha Fläche alle Vorgaben des § 13 a BauGB auch hinsichtlich überbaubarer Grundflächen (kleiner 20.000 qm).

Die Nutzungen orientieren sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage beim Vorhabenträger.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Ortsteil, in dem bereits Wohnbauland in entsprechender Wohnlage besteht und durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt wird.

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

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

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Nutzungen in der Nachbarschaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Das Gebiet benötigt, aufgrund seiner geringen Größe, keine eigenen Einrichtungen i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2. Diese wären demnach auch nicht tragfähig.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

### Grundflächenzahl

GRZ            0,4

### Geschossigkeit

I eingeschößig

Die Grundflächenzahl von 0,4 und nur diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Lage und Größe der Baufenster orientiert sich am konkreten Vorhaben zur Errichtung einer Einfamilienhausbebauung. Hierzu wurde vom Vorhabenträger die entsprechende Planung des Neubauvorhabens vorgestellt.

### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO soll nicht eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten.

### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kanalstraße. Die Zufahrt zum zukünftigen Wohngebiet wurde in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Nedere Börde an der bereits vorhandenen und gegenüberliegenden Zufahrt festgesetzt. Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche hat eine Verkehrsraumbreite von 5,50 m.

Für die Abfallentsorgung wird die Nutzung der südöstlich der zukünftigen Erschließungsstraße liegende, durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche vorübergehend als Wendeanlage festgesetzt. Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit der Rechtsgültigkeit eines östlich angrenzenden Bebauungsplanes mit Festsetzung einer Wendeanlage, Wendekreises oder dem östlichen Anschluss an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz.

### **7.6. Ver- und Entsorgung**

Von den am Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die erforderliche Ver- und Entsorgung (Hausanschlüsse) realisiert werden. Die Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im Verfahren vorzusehen; die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann versickert werden. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Für den Eintrag in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

### ***Trinkwasser- / Feuerlöschwasser- / Stromversorgung***

Die Trink-, Feuerlöschwasser- und Stromversorgung werden durch eine Heranführung aus der Kanalstraße gesichert.

### **Gasversorgung**

Für den Planungsbereich wird die Notwendigkeit einer Gasversorgung eruiert.

Die einzelnen Grundstücke des Wohngebietes können durch die Höherdimensionierung der elektrischen Anlagen des regionalen Versorgers mit regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden und damit die Forderung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) erfüllen.

### **Abwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser der zu erschließenden Grundstücke wird zum Schmutzwasserkanal in der Kanalstraße abgeleitet.

### **Telekommunikation**

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Kanalstraße dienen zurzeit der Versorgung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und sind weiter auszubauen.

### **Abfallentsorgung**

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentliche, neu zu errichtende Erschließungsstraße um den Abfall zu entsorgen.

Die Breite der Mischverkehrsfläche vor den zu erschließenden Grundstücken von 5,50 m ist ausreichend, um eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer durch das Abstellen von Abfallbehältern an den Entsorgungstagen auszuschließen. Aufgrund der entstehenden temporären Sackgasse wird am Ende der öffentlichen Erschließung eine Wendeanlage auf der südöstlich der zukünftigen Erschließungsstraße liegende, durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche festgesetzt.

## **7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jersleben (FÜRSTE & PARTNER 2002) stellt im Bereich des B-Plangebietes als Wohnbebauung dar. Der FNP verweist auf die rechtsverbindliche Bauleitplanung, u.a. für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die geplante Versiegelung von Flächen gemäß BauGB zu prüfen und entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß BauGB festzusetzen.

Für das Gebiet des Landkreises Börde gilt die Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO LK BK, Stand 2010) für Gehölze außerhalb bebauter Ortsteile im Sinne des §35 Baugesetzbuch (Außenbereich). Für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des §34 Baugesetzbuch (Innenbereich) gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Niedere Börde (Stand 2009).

Im B-Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Ohre und Elbniederung“ grenzt sich ca. 200 östlich an.

Die Baumreihe entlang der Kanalstraße ist lt. FNP als Geschütztes Biotop gemäß §30 NatSchG LSA ausgewiesen.

Das **Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung** lässt sich wie folgt beschreiben:

Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,4 ha und stellt eine Ackerfläche (2017: Getreide) dar. Daran grenzen unmittelbar eingefriedeten Flächen (Friedhof und Wohnbebauung) sowie eine öffentliche Straße an.

Als Grünfläche und Geschützter Biotop befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe mit Großbaumbestand (Linde, Ahorn) auf einem ca. 4-5 m breiten Pflanzstreifen an der Grenze des B-Plangebietes.

Der kleinflächige Friedhof wird entlang seiner Einfriedung durch überwiegend Laubgehölze, - teilweise als Schnitthecke - gesäumt. Der Friedhof unterliegt einer relativ intensiven Pflege/Nutzung, so dass ein sehr geringes Potenzial als Rückzugsraum für wildlebende Tiere besteht. Siedlungstypische Vogelarten sind im nahen Umfeld des B-Plangebiets zu erwarten. Auf der B-Planfläche selbst wird aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsart als Intensivacker ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für wildlebende Tier- und Pflanzenarten beurteilt.

Die Ergebnisse der Geotechnischen Berichtes (BAULAB INGENIEURE MAGDEBURG, 04/2017) weisen mächtige quartäre Feinsandformationen im Untergrund auf, so dass Vorkommen des Feldhamsters nicht zu erwarten sind.

Auf Grund der vorhandenen Strukturen sind siedlungstypische Vögel als Nahrungsgäste in einem beschränkten Umfang zu erwarten. Die gegenwärtig anzutreffenden, intensiv genutzten Ackerflächen haben eine sehr geringe Bedeutung als potenzielle Brutvogelreviere. Die Ackerfläche wirkt als Rückzugsraum für siedlungsangepasste Tierarten (z.B. Feldhase, Heuschrecken) eingeschränkt geeignet.

Basierend auf der im Mai 2017 durchgeführten vor-Ort-Begehung und einer Recherche über Luftbilder aus den vergangenen Jahren erfolgt eine Einschätzung über die geplanten Festsetzungen. Gegenüber der derzeitigen Lebensraumqualität ist überschlägig zwar eine Neuversiegelung im Bereich der Zufahrten und Bebauung zu erwarten, die geplante Nutzung als gärtnerische Grünflächen wird jedoch tendenziell zu keiner Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Lebensraumfunktionen für wildlebende Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich von Jersleben führen. Insgesamt sind keine erblichen Beeinträchtigungen in der Funktion als Lebensraum für die Tierwelt zu erwarten.

Die an das B-Plangebiet angrenzenden Baumreihe bleibt erhalten. Die Erschließung von der Kanalstraße auf das B-Plangebiet wird im Bereich größerer Baumabstände so geführt, dass eine Beeinträchtigung des vorhandenen Baumbestandes durch Baumverlust vermieden wird. Der Abstand zwischen der Baumreihe/Stamm und der Bauflächen beträgt zur Schonung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere des frei entwickelten Kronenbereiches, mind. 5 m.

In Hinblick auf die zu erwartende **Flächenversiegelung** des derzeitigen Ackerstandortes sollen folgenden Aspekte die zu erwartenden Veränderungen beschreiben bzw. eine Grundlage für ggf. erforderliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen darstellen:

Die nachfolgenden Tabelle 1 zeigt die Bilanzierung der Biotopveränderungen nach dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt<sup>1</sup>.

**Tabelle 1: Bilanzierung nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Stand 30.05.17)**

Bezeichnung	Code	Bio- topwert	Fläche (m <sup>2</sup> )		Fläche x Biotopwert (m <sup>2</sup> )	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Acker	AI	5	12.737	0	63.685	0
Straße	VSB	0	0	1.031	0	0
Scherrasen	GSB	7	685	0	4.795	0
max. bebaute Fläche (Gebäude, Garage, Stellfläche, Zufahrt)	B, VPZ	0	0	4.141	0	0
Beet, Rabatte, Nutzgarten, Ziergarten	PYA, AKB, AKC	6	0	6.212	0	37.272
private Grünfläche: Beet, Rabatte, Nutzgarten, Ziergarten	PYA, AKB, AKC	6	0	888	0	5.328
<b>A1:</b> Strauch-Hecke, heim. Arten	HHA	*14	0	1.150	0	16.100
	<b>Summe</b>		<b>13.422</b>	<b>13.422</b>	<b>68.480</b>	<b>58.700</b>
* Planwert						
** Mittelwert						

Die Biotopveränderungen von Rasenflächen gesäumte Ackerflächen zu einer Wohnsiedlung mit teilversiegelter Erschließungsstraße, Bebauung und Gartennutzung ergibt ein rechnerisches Defizit nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in Höhe von 9.780 Wertpunkten. Gleichzeitig wird die mit dem B-Plan angestrebte städtebauliche Zielsetzung an diesem Standort: Wohnbebauung im Sinne der Schließung von Siedlungslücken als vorteilhaft gegenüber der Bebauung im Außenbereich hervorgehoben.

#### 7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze....

Weitere Festsetzungen sind aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

#### 7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für die gesamte Ortschaft.

- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

## 8. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

## 9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinde Niedere Börde fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Der Vorhabenträger erklärt, daß er wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Planung und Durchführung des Vorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen. Er verpflichtet sich alle vertragsgegenständlichen Leistungen selbst zu tragen. Für die Gemeinde Niedere Börde ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

## 10. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	13.422 m <sup>2</sup>	100,00
Verkehrsfläche, öffentlich	1.031 m <sup>2</sup>	7,7
Wohnbaufläche	10.353 m <sup>2</sup>	77,1
Grünfläche	2.038 m <sup>2</sup>	15,2