



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
3.4. Leitungen, die das Plangebiet queren	9
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" im Ortsteil Morsleben Gemeinde Ingersleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- 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), zuletzt geändert durch das 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes**

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

Der Bebauungsplan "Wohngebiet am Info-Haus" der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes selbständigen Gemeinde Morsleben wurde in den Jahren 2008/2009 aufgestellt. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 22.06.2009 in Kraft. Der Bebauungsplan überplant eine innerörtliche Freifläche, die als Außenbereich im Innenbereich einzustufen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Inzwischen ist die Besiedelung des Gebietes fortgeschritten. Durch die Bauherren wurden teilweise größere Baugrundstücke als ursprünglich geplant erworben, so dass im zentralen Bereich die Anlage eines geplanten Stichweges nicht notwendig ist. Dieser soll verschoben werden. Südöstlich des Info-Hauses war die Anlage eines Busparkplatzes geplant, da man erwartet hatte, dass täglich bis zu 3 Reisebusse das Info-Haus anfahren. Der Busparkplatz wurde nicht hergestellt, da die Entwicklung gezeigt hat, dass nur wenige Busse das Info-Haus anfahren, die entweder auf dem Vorplatz oder auf der Straße westlich vom Info-Haus parken können. Der Busparkplatz soll entfallen. Dies bietet die Möglichkeit, das südlich des Info-Hauses gelegene Flurstück 281 über einen Stichweg zu erschließen. Das Flurstück stellt eine für eine innerörtliche Bebauung geeignete Brachfläche dar, die über eine Ergänzung in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen werden soll. Die vorstehenden Sachverhalte erfordern eine Anpassung des Bebauungsplanes durch die Änderung des westlichen Teiles südlich des Amalienweges und die Ergänzung des Planes durch das Flurstück 281.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Ingersleben. Es bestehen weitere konkrete Bauabsichten von zwei ortsansässigen Familien. Allgemein dient die Änderung und Ergänzung des Planes der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll als innerörtliche Verdichtung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Nutzungsbrachen ermöglichen oder eine bauliche Verdichtung des Siedlungsbereiches vorbereiten im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs.4 BauGB gilt dies auch für Änderungen und Ergänzungen. Diese Voraussetzungen sind für das vorliegende Planverfahren gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung 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 dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Die 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" im Ortsteil Morsleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.805 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung und Ergänzung 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 befindet sich das ERAM, die vorgesehene Bebauung rückt jedoch nicht näher an den Standort heran als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG sind nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Gemeinderates Ingersleben soll die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 281 (teilweise), 297 und 300 der Flur 2 der Gemarkung Morsleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

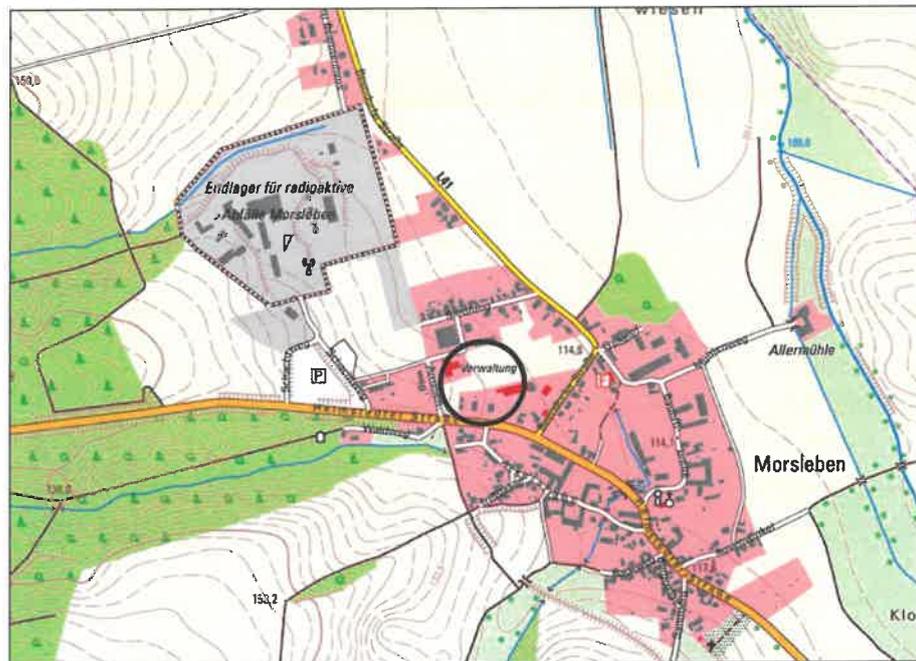
An das Plangebiet grenzt der unverändert wirksame Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind:

- im Nordwesten das Info-Haus
- im Norden der Amalienweg und nördlich Wohnbebauung
- im Osten Wohnbebauung des unverändert rechtsverbindlichen Teiles des Bebauungsplanes
- im Süden ein gemischt genutztes Gebäude und das Dorfgemeinschaftshaus

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes im Ortsteil Morsleben

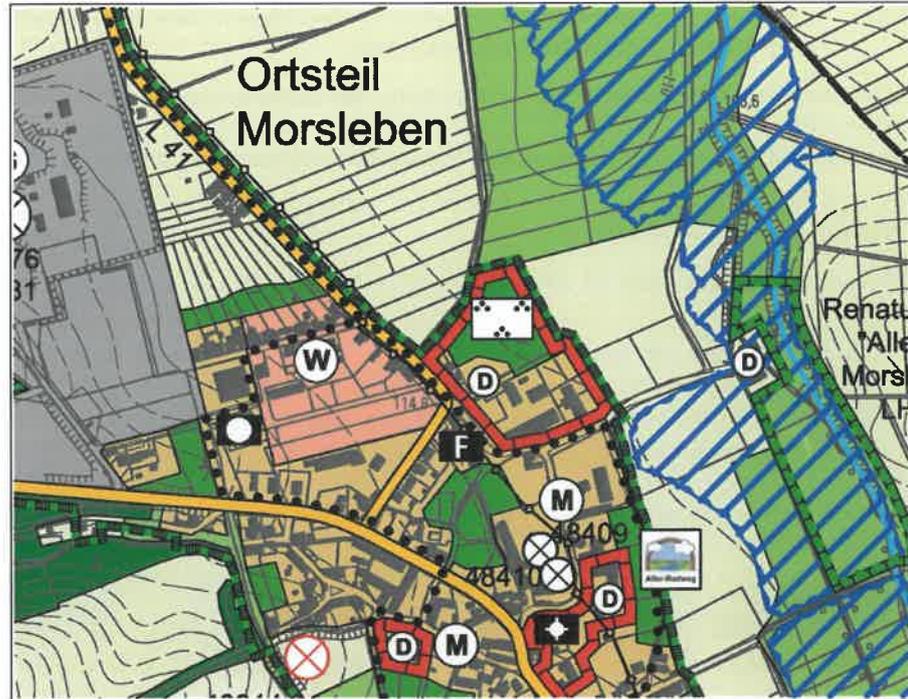


[TK 10/2017] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18-17108/2010

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche und das Flurstück 281 als gemischte Baufläche dargestellt. Die geringfügige Abweichung im Bereich der gemischten Baufläche berührt nicht den Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs.2 BauGB. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan der  
Verbands-  
gemeinde  
Flechtingen



[TK 10/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18-17108/2010

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Die Gesamtfläche des Plangebietes einschließlich der Ergänzung beträgt 4.779 m<sup>2</sup>. Sie bleibt damit unter 1 Hektar. Das Planverfahren fällt somit unter die Regelungen der Punkte 3.3.n und o des Rd. Erl. des MLV vom 01.11.2018 - 24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

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 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die betroffenen Flächen gehören keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet an. Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.779 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 3.657 m<sup>2</sup> auf die Änderung und 1.112 m<sup>2</sup> auf die Ergänzung des Planes. Die Flächen wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde. Sie stehen für eine bauliche Nutzung grundsätzlich zur Verfügung.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß dem Bodenatlas stehen im Plangebiet oberflächennah Löss-Fahlerden über Geschiebemergel an. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Der Bereich des Vorhabens grenzt an das Verbreitungsgebiet des Zechstein-Gesteins im Untergrund, das potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweist. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Vorhabensbereich derzeit nicht bekannt.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Hydrogeologie: Auf Grund der Verbreitung überwiegend bindiger Schichten (Löss über Geschiebemergel) kann es in Abhängigkeit von der Witterungssituation zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird dringend 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 Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich zum Teil über dem Grubengebäude des ERAM Endlager für radioaktive Abfälle Morsleben. Das Endlager für radioaktive Abfälle Morsleben ist ein in Stilllegung befindlicher ehemaliger Gewinnungsbetrieb, welcher sich in der Phase der Offenhaltung befindet. Die Senkungen an der Tagesoberfläche werden regelmäßig überwacht und sind nach Kenntnisstand im Landesamt für Geologie und Bergwesen weitestgehend abgeklungen. Künftige bergmännische Arbeiten sind lediglich im Rahmen der Offenhaltung und Stilllegung des ERAM abzu-sehen, dabei ist keine Aktivierung der Senkungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Zur

Sicherung wird zweijährlich ein Feinnivellement über dem Grubenfeld Morsleben durchgeführt. Die maximalen bergbauinduzierten Bodensenkungen, die geringen Bewegungsraten und die an wenigen Punkten signifikanten Bewegungen in den über- und untertägigen Nivellementsnetzen betragen in der Zeit von 1993 bis 2020 demnach ca. 12 mm.

#### Kampfmittel

Das Rechtsamt, SG Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für die Gemarkung Morsleben, Flur 2, Flurstücke 281, 297 und 300 keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist 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 hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, 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.

### **3.3. Vegetation und Nutzung**

Das Plangebiet wird bis auf die Fläche der Ergänzung durch das Flurstück 281 durch die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" überplant. Der Bebauungsplan setzt in der wirksamen Fassung allgemeine Wohngebiete, eine Fläche für einen Busparkplatz und südlich des Busparkplatzes eine Grünfläche fest. Im Bereich der Ergänzung ist eine Ruderalfläche vorhanden.

#### Luftbild



[DOP 10/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18-17108/2010

### **3.4. Leitungen, die das Plangebiet queren**

Das Plangebiet wird auf dem Grundstück Gemarkung Morsleben, Flur 2, Flurstück 281 durch eine Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH DN150 AZ mit eingetragenem Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen gequert. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Der Leitungsverlauf einschließlich des bestehenden grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens wurde in die Planzeichnung übernommen.

## **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- 1) die Verschiebung des Stichweges vom Amalienweg zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke um ca. 29 Meter nach Westen
- 2) den Verzicht auf den Busparkplatz und die Einordnung einer Zuwegung zum bisher außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teil des Flurstücks 281 und zu der bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche die Änderung der Grünfläche in eine Baufläche
- 3) die Einbeziehung einer weiteren Teilfläche des Flurstücks 281 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und deren Festsetzung als allgemeines Wohngebiet einschließlich der Übernahme des bestehenden Leitungsrechtes für eine Trinkwasserleitung
- 4) die Anpassung der textlichen Festsetzungen an geltende Rechtsvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Planzeichenerklärung angegebenen Sockel- und Traufhöhenangaben besitzen keine Rechtsverbindlichkeit besitzen, da sie weder in der Planzeichnung (Teil A) noch in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt sind. Auch für den Änderungsbereich sind daher keine Festsetzungen hierzu vorgesehen.

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1)

Für die Grundstücke im Plangebiet sieht der Bebauungsplan eine Bebauung in zwei Reihen südlich der Straße Amalienweg vor, von denen die südliche Reihe jeweils über Stichwege erschlossen wird. Teilweise wurden deutlich größere Grundstücke nachgefragt, so dass einzelne Grundstücke vom Amalienweg bis an die Südgrenze des Plangebietes reichen. Dies ist insbesondere für das an den westlichen Stichweg östlich angrenzende Flurstück der Fall. Der Stichweg würde nur ein Hinterliegergrundstück erschließen und wäre unwirtschaftlich. Es ist daher eine Verschiebung des Stichweges um ein Grundstück nach Osten vorgesehen. Auf der Fläche der ursprünglichen Erschließungsstraße wurde mit dem 1.Bauabschnitt zur Erschließung des Wohngebietes ein Abzweig für die Regenwasserkanalisation durch den Abwasserzweckverband Aller-Ohre verlegt, von dem aus das davon östlich befindliche Grundstück angeschlossen wurde. Diese Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 297 der Flur 2 der Gemarkung Morsleben. Vor dem Verkauf dieses Flurstückes ist der Leitungsbestand durch einen Eintrag im Grundbuch zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre zu sichern.

Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Stichstraße ist das Flurstück 299 der Flur 2, Gemarkung Morsleben nur noch über das Flurstück 295 erschlossen.

zu 2)

Der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung sieht südöstlich des Info-Hauses einen Parkplatz für Busse vor, die das Info-Haus für Besichtigungen anfahren. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan hatte man ca. 3 Reisebusse am Tag erwartet. Tatsächlich fahren nur wenige Busse das Info-Haus wöchentlich an, so dass nicht mehr als ein Bus am Info-Haus abgestellt wird. Hierfür reicht der Vorplatz am Info-Haus aus. Weitere Busse können auch auf dem Flurstück 62/13 westlich des Info-Hauses parken. Die Errichtung des Busstellplatzes kann entfallen. Die südlich

des Info-Hauses auf dem Flurstück 281 gelegene Fläche kann daher mit an den Amalienweg angeschlossen werden und die ehemalige Restfläche südlich des vorgesehenen Busstellplatzes, die bisher als Grünfläche festgesetzt war, kann baulich genutzt werden. Hierfür wurde auf einem Teil der Fläche eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der verbleibende Teil der Fläche soll den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet werden.

zu 3)

Die im Süden des Busstellplatzes festgesetzte Grünfläche ist als singulär nicht in die Grünstrukturen eingebundener Bereich als Restfläche für diesen Zweck festgesetzt worden. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, bestand kein Erfordernis die Fläche zur Kompensation festzulegen. Zur Funktion und Zielsetzung für diese Fläche trifft die Bebauungsplanbegründung keine Aussagen. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, eignet sie sich für eine Bebauung und wurde in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Die Festsetzungen orientieren sich an den im bisher wirksamen Bereich des Planes getroffenen Festsetzungen.

Die Festsetzung, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, kann entfallen, da diese Hausformen gemäß § 22 Abs.1 Satz 1 BauNVO in der offenen Bauweise allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung ist daher funktionslos.

Die überbaubaren Flächen für diese Flächen orientieren sich an den benachbart festgesetzten überbaubaren Flächen, wobei diese zu einer einheitlichen Baufläche zusammengefasst werden.

zu 4)

Durch den Verzicht auf den Busparkplatz können die Flächen südlich des Info-Hauses an den Amalienweg angebunden werden. Der Bebauungsplan kann auf diese Flächen erweitert werden. Ein Teil des Flurstücks 281 wird im Bestand durch den Eigentümer des Grundstücks Helmstedter Straße 25 mit genutzt. Dieser Teil soll außerhalb des Geltungsbereiches verbleiben.

Die räumliche Abgrenzung des Bereiches der Ergänzung erstreckt sich im Westen bis zu einer geraden Fortsetzung der Westgrenze des Flurstücks 280 nach Süden und im Süden bis zu einer Parallelen im Abstand von 25 Meter von der Südgrenze des Flurstücks 280. Der Ergänzungsbereich wird über den festgesetzten Stichweg vom Amalienweg erschlossen.

Für den Ergänzungsbereich orientieren sich die Zulässigkeiten an den Festsetzungen der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes. Der Ergänzungsbereich wird durch eine Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH DN150 AZ mit eingetragenem Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen gequert. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Der Leitungsverlauf einschließlich des bestehenden grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens wurde in die Planzeichnung übernommen.

zu 5)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden redaktionell an die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung angepasst ohne dass hieraus wesentliche inhaltliche Änderungen abzuleiten sind. Verzichtet wurde auf die Festsetzungen, die nicht den Änderungsbereich betreffen. Weiterhin wurde auf die Festsetzung zum bauabschnittweisen Vorgehen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes verzichtet. Die Festsetzung ist funktionslos und unwirksam, da eine Rechtsgrundlage auf Grundlage des § 9 BauGB nicht gegeben ist. In Bebauungsplänen können nur Festsetzungen getroffen werden, für die gemäß § 9 BauGB eine Ermächtigung besteht.

## **5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende öffentlichen Maßnahmen der Erschließung:

- die Verschiebung des westlichen Stichweges um ca. 29 Meter nach Westen
- die Herstellung eines kleineren Stichweges zum Anschluss des Flurstücks 281 und der Baugrundstücke auf der ehemaligen Grünfläche

Die Verschiebung des Stichweges ist kostenneutral. Für die Herstellung des kleineren Stichweges entfallen die Kosten für die Herstellung des Busstellplatzes. Wesentliche zusätzliche Kosten sind aus der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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 wird vom Amalienweg über die geänderten Stichwege zu den Grundstücken gesichert.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann durch die Heidewasser GmbH nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Eine innere Erschließung ist in den Stichstraßen erforderlich. 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 Heidewasser GmbH. Es ist bei der Grundstücksplanung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des

Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktausbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind der Heidewasser GmbH 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.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Im Straßenraum des Amalienweges befinden sich Elektroenergieversorgungsleitungen.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Straßenraum des Amalienweges befindet sich eine Gasversorgungsleitung.

**Post / Telekom:** Das Telekommunikationsnetz in Ingersleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Sollte für den Neubau ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert. Hausanschlüsse sind telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro oder im Internet zu beantragen.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Im Amalienweg befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Dieser wurde bisher im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnittes nur bis auf Höhe des Flurstückes 287, der Flur 2 der Gemarkung Morsleben verlegt. Zur schmutzwasserseitigen Erschließung des Änderungsbereiches muss der Schmutzwasserkanal im Amalienweg verlängert werden. Bis zum Zeitpunkt der Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale öffentliche Kanalisation muss das Schmutzwasser in dezentralen Anlagen (Sammelgruben) gesammelt werden. Zur Entsorgung dieser Anlagen muss die Zuwegung gesichert und so ausgebaut sein, dass das Entsorgungsfahrzeug ungehindert an- und abfahren und somit die Entleerung der dezentralen Anlage problemlos erfolgen kann. Die erforderliche Entwässerungsgenehmigung nach § 5 der Abwasserbeseitigungssatzung ist frühzeitig vor der Herstellung der Entwässerungsanlage beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre zu beantragen.

**Oberflächenentwässerung:** Träger der Regenwasserabführung für die Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll soweit möglich im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Derzeit besteht kein Anschluss- und Benutzerzwang für die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Grundstücken über eine öffentliche Regenwasserkanalisation. Gemäß § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Grundstückseigentümer selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundschutzes erfolgt aus dem Feuerlöschteich Morsleben. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca.250 Metern südöstlich zum Plangebiet.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung und Ergänzung 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 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" der Gemeinde Ingersleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig 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 m<sup>2</sup> suspendiert.

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.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die gesetzlich festgelegten Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen 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 allgemeines 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 Beeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

### 7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

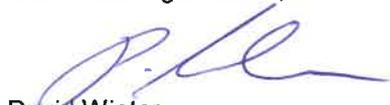
Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Info-Haus" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung 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	4.779 m <sup>2</sup>
- davon Änderungsbereich	3.657 m <sup>2</sup>
- davon Ergänzungsbereich	1.122 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	4.512 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	267 m <sup>2</sup>

Gemeinde Ingersleben, November 2022



David Wieter  
Bürgermeister