



B-Plan Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ nach § 13b BauGB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Ort: Schützenstraße
39393 Ausleben

Auftraggeber: Christian Rhode
Wulferstedter Straße 12
39387 Oschersleben / Bode
OT Hornhausen

zuständige Verwaltung: Verbandsgemeinde Westliche Börde
Bauamt/Hochbau
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Planverfasser: ING-PRO Ingenieurgesellschaft mbH
Feld am Bruche 23
39435 Egeln

Projekt-Nr: 2013/37

Dieses Projekt nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet werden; auch eine Wiederverwendung bedarf entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer vorherigen Vereinbarung mit uns.

Egeln, Oktober 2019

Bohdorf
Bauvorlageberechtigungs-Nr. 929

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Planzeichnung

Teil B Textteil

I.	Allgemeines, Bedarfsanalyse	2
1.	Allgemeines	
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
1.2.	Verfahren und Durchführung	2
1.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.4.	Bearbeitungsgrundlagen	3
2.	Vorhandene Situation	4
2.1.	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.	Gegenwärtige Nutzung	4
3.	Geplante Veränderungen	4
3.1.	Zukünftige Nutzung	4
3.2.	Geplante Maßnahmen	5
3.3.	Flächenbilanz	6
3.4.	Auswirkungen der Planung	7
3.5.	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4.	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	11
5.	Bedarfsanalyse	14
5.1.	Altersstruktur der Gemeinde	14
5.2.	Vorhandene Gegebenheiten in der Gemeinde	19
II.	Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	25
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
2.	Verkehrsanlagen	27
3.	Immissionsschutz	28
4.	Hinweise für weiterführende Planungen aus Beteiligung TÖB	29
III.	Anlagen	
	Anlage 1 Bildanhang	35
	Anlage 2 Umweltbericht	
	Abwägungsvorschlag zum Umweltbericht	
	Anlage 3 Baugrundgutachten	

Teil A

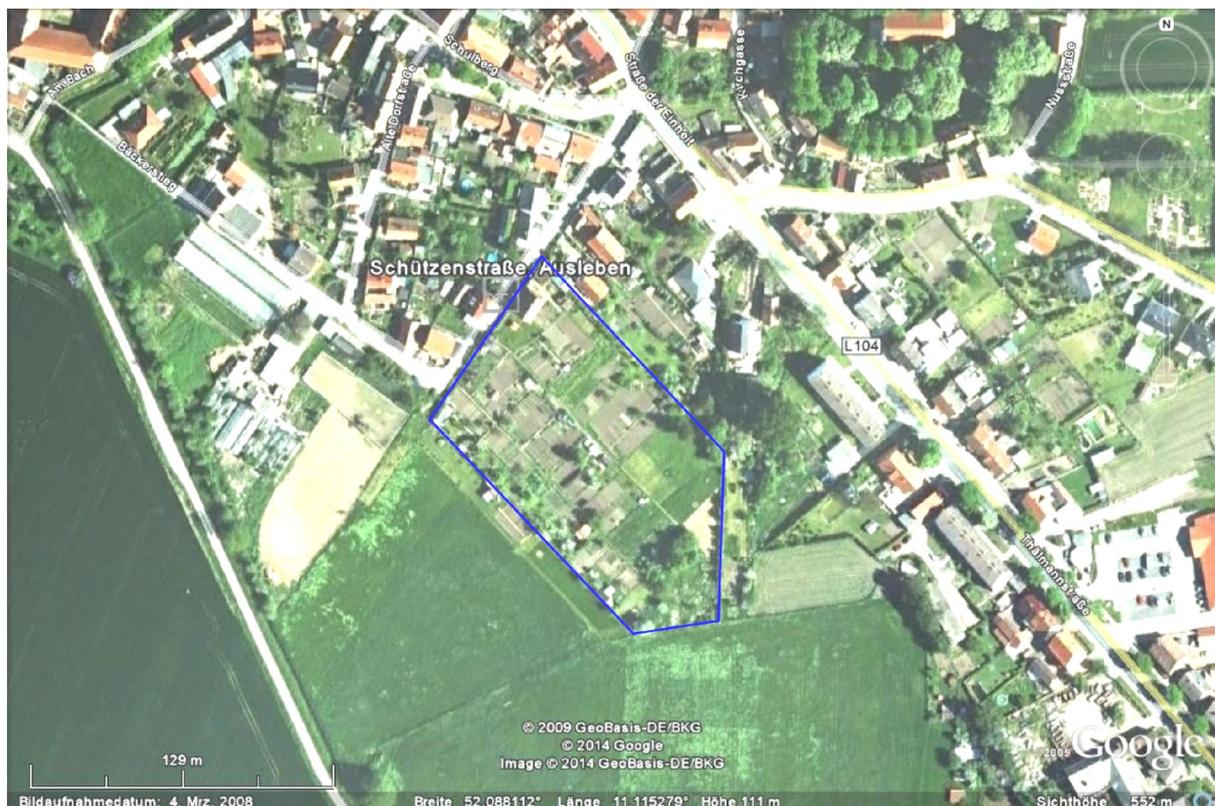
Planzeichnung

Teil B

Text

Begründung zum B-Plan Nr. 2 nach § 13b BauGB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“
39393 Westliche Börde OT Ausleben, Schützenstraße
Flurstück 71/1 der Gemarkung Ausleben



Planstand: Oktober 2019

I. Allgemeines, Bedarfsanalyse

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Älter werden wir alle...

Mit zunehmendem Alter kommt immer häufiger der Gedanke daran, was einmal wird, wenn man nicht mehr so mobil und agil ist. Gerade im Alter wünscht man sich Komfort, Behaglichkeit und Sicherheit bei bezahlbaren Mieten.

Auf dem Grundstück einer Gartenanlage in Ausleben soll dieses Ziel realisiert werden. Vom selbstbestimmten barrierefreien Wohnen bis zur vollstationären Pflege werden die baulichen Voraussetzungen und der entsprechende Wohnraum geschaffen.

Für die Gartenanlage gibt es kein vorhandenes Baurecht in Form eines Bebauungsplanes. Um die Vorstellungen des Investors baurechtlich umsetzen zu können, ist das Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Die Gemeinde Ausleben hat keine zentralörtliche Funktion nach REP MD und unterliegt somit Eigenentwicklung.

1.2. Verfahren und Durchführung

Die Durchführung des Bauleitverfahren für das Vorhaben altersgerechtes Wohnen in Ausleben erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Das damit bestehende Verfahren wird dadurch ersetzt.

„§ 13b BauGB:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 9.750m², die bebaubare Grundfläche innerhalb der Baufenster beträgt 3261 m².

Für die Gemeinde Ausleben gibt es einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 mit 2 nachfolgenden Änderungen. Die Fläche befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Dorfgebietes, schließt sich jedoch unmittelbar an. Es ist eine Berichtigung des F-Planes nach Stellungnahme des Landkreises Börde erforderlich.

1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Festlegung des Planbereiches geht aus der beiliegenden Planzeichnung hervor. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 71/1 der Gemarkung Ausleben mit einer Fläche von 9.750 m².

Nördlich bis Östlich grenzt das Plangebiet an die Ortslage der Gemeinde Ausleben. Im Süden bis Westen schließen sich Ackerflächen an. Nordwestlich grenzt das Flurstück an die Schützenstraße, die durch Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet ist.

1.4. Bearbeitungsgrundlagen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den folgenden Bearbeitungsgrundlagen:

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808) m.W.v.29.07.2017 Stand 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- /2/ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S.1057) m.W.v 13.05.2017.
- /3/ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl I S.1057)
- /4/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. August 2017 (BGBl I S.3434)
- /5/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl I S.502), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl I S.2808 m.W.v 29.07.2017, Stand 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966))
- /6/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018
- /7/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015
- /8/ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- /9/ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, am 12.03.2011 in Kraft getreten
- /10/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben mit Stand von 1993 + 2 Änderungen
- /11/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006

2. Vorhandene Situation

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit dem Flurstücke Nr. 71/1 der Gemarkung Ausleben befindet sich im Besitz des Antragstellers bzw. in seinem Privatbesitz.

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich eine Gartenanlage.
Einige Gebäude in Form von Gartenlauben sind vorhanden.
Das Pachtverhältnis wird zum Baubeginn beendet.

3. Geplante Veränderungen

3.1. Zukünftige Nutzung

Wie schon in der Einleitung beschrieben, soll diese Fläche für die Schaffung von altengerechtem Wohnen vorgesehen werden.

Es ist geplant, verschiedene Gebäude zu errichten, die in ihrer Gemeinschaft das Altengerechte Wohnen ausmachen. (In verschiedenen anderen Objekten z.B. Friedrichsbrunn, Darlingerode hat sich diese Gebäudeanordnung inhaltlich mehrfach bewährt.)

Folgende Bauwerke sind vorgesehen:

- Errichtung von Pflegeappartements mit einem gemeinsamen Aufenthaltsbereich (Baufenster I)
- Errichtung von Gebäuden mit Pflegewohnungen (Baufenster I)
- Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Unterbringung diverser Geräte, z.B. für Pflege der Außenanlagen - Baufenster II)

Zu diesen Bauwerken werden entsprechende Zufahrtstraßen mit Stellplätzen und Zuwegungen vorgesehen. Terrassenflächen, die den Wohnungen zugeordnet werden ermöglichen den Bewohnern den Aufenthalt unter freiem Himmel.

Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Grünanlage gestaltet und soll zum Spaziergehen einladen. In die Grünanlagengestaltung wird die Versickerung des Niederschlagswassers integriert. Auch die Nutzung als Garten ist möglich. Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die Baumaßnahmen und Versiegelungen kompensiert.

In der Vor- und Entwurfsplanung sind 3 Gebäude mit 2 Nutzungen geplant:

Gebäude 1 – Pflegeheim mit ca. 25-30 Zimmern. Dazu werden die entsprechenden Nebenräume vorgesehen.

Gebäude 2 und 3 – Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen. Es werden ca. 20 Wohneinheiten und die dazugehörigen Technikräume vorgesehen.

3.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen gliedern sich entsprechend der Nutzungen.

Baufenster wurden entsprechend den geplanten Maßnahmen festgelegt. Dabei sind die Baufenster in der Lage und Größe so vorgesehen, dass darin die entsprechende Bebauung realisiert werden kann. Durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhen wird die Ausführung der Gebäude festgelegt bzw. begrenzt. In dem Baufenster I sind neben der Bebauung auch Wege, Stellflächen für Feuerwehr und PKW-Stellflächen vorzusehen.

Baufenster	Bezeichnung/ Nutzung	Flurstück	Abmessungen	Größe	Geplante Maßnahmen	Zeitraum
I	Pflege- appartements und Pflege- wohnungen	71/1	Max. 104m * 56,60 m	5.300 m ²	Mehrere Einzelbauwerke in verschiedenen Größen	Nach Genehmigung B-Plan
II	Wirtschafts- gebäude	71/1	9 * 9 m	81 m ²	Einzelgebäude	Nach Genehmigung B-Plan

Neben den Baufenstern und innerhalb des Baufenster I werden Flächen für Wege und Stellplätze vorgesehen.

Auf den verbleibenden Grundstücksflächen werden Grünanlagen gestaltet.
In den Grünflächen wird die Versickerungsanlage integriert.

3.3. Flächenbilanz

Basis der Flächenbilanz sind die festgelegten Baufenster.

			Flächen in m ²
Gesamtfläche	Flurstück 71/1		10.469
	davon im Geltungsbereich		9.750
		Fläche des Baufenster in m ²	bebaute Flächen (max.60% des Baufenster) in m ²
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen	I. Wohnen	5.300	3.180
	II. Nebengebäude	81	81
	Summe	5.381	3.261
befestigte Flächen (außerhalb der Baufenster)			
	Stellplätze, wasserdurchlässig		138
	Wege, asphaltiert bzw. gepflastert		900
befestigte Flächen (innerhalb des Baufenster)			maximal
	Wege, asphaltiert bzw. gepflastert		1.060
unbefestigte Flächen			
	Stellplätze, Schotterrasen		125
Grünflächen			
			4.267
	Summe		9.750

Durch die Festlegung der Baufenster werden maximal 3261 m² innerhalb der Baufenster bebaut. Es verbleiben dann abzgl. der befestigten Flächen 4267 m² Grünflächen. Damit wird maximal mit Bauflächen und befestigten Flächen einschließlich Stellplätze eine Fläche von ca. 5.359 m² befestigt.

Es handelt sich hierbei um die maximal möglichen Zahlen der befestigten Flächen. Wieviel Fläche im Baufenster I tatsächlich in Anspruch genommen wird, wird mit dem jeweiligen Bauantrag geregelt.

3.4. Auswirkungen der Planänderung

Auswirkungen auf die Erschließung und Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung für die Nutzung des Grundstücks erfolgt über die Schützenstraße, die wiederum in die Straße der Einheit (L104) mündet, die die Hauptdurchgangsstraße von Ausleben darstellt.

Von dieser Straße wird im westlichen Bereich die Zufahrt als Einbahnstraße angeordnet. Diese befindet sich abseits der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Diese Zufahrt dient auch gleichzeitig als Feuerwehzufahrt zur Anlage.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schützenstraße wird eine Ausfahrt vorgesehen. Somit wird Zu- und Ausfahrt des Grundstückes durch die Festlegung als Einbahnstraße getrennt. Für die Ausfahrt wird das Abbiegen nach rechts vorgeschrieben.

Weiter werden Verkehrswege innerhalb des Baufensters I angeordnet. Hier und im nordöstlichen Bereich befinden sich die Stellplätze. Gemäß Bauordnung sind 25 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Als Ergänzung wurde dazu eine Reservefläche vorgesehen, so dass insgesamt 35 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Stellflächen und Wege werden wasserdurchlässig hergestellt, Reserveflächen durch Schotterrasen.

Von den Verkehrswegen und den Stellflächen führen befestigte Wege zu den Eingängen der Gebäude.

Im Vorfeld wurde durch das Vermessungsbüro Specht die wahre Grenzsituation und der Straßenbestand festgestellt. Die festgestellten Höhen und Bauwerke wurden bei der Anordnung der Zufahrt berücksichtigt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schützenstraße. Hier sind die Energieträger vorhanden. (weitere Angaben zur Erschließung siehe Punkt I.4)

städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes:

Für die Entwicklung der Gemeinde durch die Aufstellung des Planes gibt es keine Nachteile. Durch das unmittelbare Angrenzen an das Dorfgebiet ist ein städtebaulicher Bezug erkennbar.

Der Bedarf an die Möglichkeit des betreuten Wohnens für die ältere Generation hat eine steigende Tendenz. Somit ist die Notwendigkeit in der Gemeinde Ausleben gegeben. (siehe auch Ausführungen unter Punkt 5).

Es handelt sich hierbei um ein privates Grundstück, zu dem es keine Alternative innerhalb des Gemeindegebietes von Ausleben gibt.

Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem Aufstellungsverfahren wurden die Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht als Anlage zur Begründung beschrieben und bewertet.

Ökologisch wertvolle Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten.

Natürlicher Boden und Kleingärten gehen verloren. Dazu werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. (siehe Grünordnungsplan)

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Es sind Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie auch Pflegeeinrichtungen geplant.

Ein wesentlicher Aspekt in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Ausleben und der näheren Umgebung liegt in der Schaffung von Arbeitsplätzen für die Betreuung.

Ein weiterer Aspekt ist die umfangreiche Versorgung, die für diese Art Bebauung erforderlich ist. Dies beinhaltet neben der Essenversorgung auch die Versorgung durch Wäscherei und Reinigungs- und Hausmeisterdienste.

Auswirkung auf private Belange

Zu den durch die Planung betroffenen privaten Belangen zählt vor allem der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten bzw. Betreuungsplätze steht noch nicht fest, diese wird erst in der Detailplanung festgelegt.

Es ist für die angrenzende Wohnbebauung der Schützenstraße lediglich mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es handelt sich um betreutes Wohnen, der größte Teil der Einwohner ist nicht mehr in der Lage PKW zu fahren. Der Straßenverkehr wird zusätzlich durch Versorgungsfahrzeuge, Betreuer und Besucher charakterisiert.

Bei der Schützenstraße handelt sich hier um eine öffentliche Dorfstraße

Wenn man davon ausgeht, dass die Straße in der Bauklasse IV gebaut ist liegt hier eine Verkehrsbelastungszahl von 60 -300 Fahrzeugen je Tag zu Grunde. Dem entspricht auch die spätere Nutzung nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen.

Die Wohnqualität wird nicht wesentlich beeinflusst.

Immissionsschutz

Aus städtebaulicher Sicht wird die unmittelbare Nachbarschaft von geplantem Wohnbereich und bestehender Wohnnutzung als unproblematisch eingeschätzt (Erfahrungen aus vorhandenen gleichartigen Anlagen).

Jedoch ist durch die Wohnnutzung mit erhöhtem Fahrzeugverkehr in der Schützenstraße allgemein zu rechnen. Hierbei handelt es sich um PKW Verkehr der Anwohner und Besucher, sowie Lieferverkehr von Kleintransportern (Wäsche, Essen usw.)

Mögliche Immissionen durch Staub und Lärm können während der Bauphase auftreten.

Dies erfolgt nur Tagsüber an Werktagen.

3.5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die in diesem B-Plan betroffene Fläche befindet sich zu einem Teil im ausgewiesenen Dorfgebiet. Der weitere Teil ist als Grünfläche ausgewiesen.

Die Fläche wird gemäß diesem B-Planverfahren in ein allgemeines Dorfgebiet umgewandelt.

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) entfällt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Nachfolgend ist ein Auszug aus Flächennutzungsplan mit aktuellem Stand und die Änderung dargestellt.



Ausschnitt aus geltendem Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderung

Legende:

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Planzeichenerklärung gem. § 5(2) BauG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVC



Dorfgebiete § 5 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen



Öffentliche Verwaltung



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen



Zweckbestimmung



Friedhof



Festplatz



Einzeldenkmal

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schützenstraße. Hier sind die Energieträger vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch TAV Börde

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Das Abwasser wird in die zentrale Kanalisation eingeleitet.

Gemäß Auskunft TAV Börde ist der Trinkwasser- und Schmutzwasseranschluss möglich, bei Ausführungsplanung und Festlegung der Anschlüsse ist das Leitungsrecht zu prüfen und ggfls. einzutragen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird komplett auf dem Grundstück versickert. Dazu wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist in der Anlage kurz zusammengefasst. Die Versickerung ist möglich. Sie wird in die Gestaltung der Grünanlagen einbezogen.

Abfallbeseitigung

Es werden Standflächen für das Aufstellen der Restabfallbehälter, Wertstoffbehälter vorgesehen, so dass eine haushaltbezogene Abfallentsorgung vom öffentlichen Straßenraum aus möglich ist. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde.

Elektroenergie

Die Gebäude werden an das vorhandene Leitungsnetz des Energieversorgers Avacon AG angeschlossen.

Bei Bautätigkeiten im öffentlichen Bereich ist das Schachtscheinverfahren zu beachten.

Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel sowie Gasanlagen des Verantwortungsbereiches der EON Avacon dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld abzustimmen.

Bei Pflanzarbeiten in der Nähe unserer Anlagen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist über die Telekommunikationsanlagen in der öffentlichen Straße angeschlossen.

Hinweis:

„In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.“

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die vorhandene Erschließung im Ortsbereich und ist vorhanden. (dazu gibt es Stellungnahme TAV Börde vom 17.07.2015 - Die Löschwasserversorgung ist gesichert.)

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz-BrSchG) §2Abs.2Nr.1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, dies ist gewährleistet.

Auszug aus Hydrantenplan der Gemeinde:





Hydrantenliste

24.04.2019

Straße	HausNr.	Hydrant-Nr.	Durchflussmenge	DruckRuhewert	DruckFließwert
Ausleben					
Neue Reihe	2	H71.001	880,00	4,50	2,70
Bauernwinkel	18	H71.003	900,00	4,80	1,50
Straße der Einheit		H71.004	900,00	5,00	1,50
Schulberg		H71.005	770,00	5,10	3,00
Schützenstraße		H71.008	830,00	4,90	2,50
Feldstraße		H71.008	990,00	5,20	1,60
Bauernwinkel		H71.009	980,00	4,90	1,90
Bauernwinkel		H71.010	1.050,00	5,10	2,00
Am Kirchhof		H71.011	800,00	4,40	2,00
Am Anger		H71.012	730,00	4,40	2,00
Am Anger		H71.013	740,00	4,90	1,60
Kurze Straße		H71.014	700,00	4,30	1,40
Nussstraße		H71.015	660,00	4,50	2,80
Neue Reihe		H71.016	916,00	0,00	2,90
Bauernwinkel		H71.017	840,00	4,80	1,40

5. Bedarfsanalyse

5.1. Altersstruktur der Gemeinde

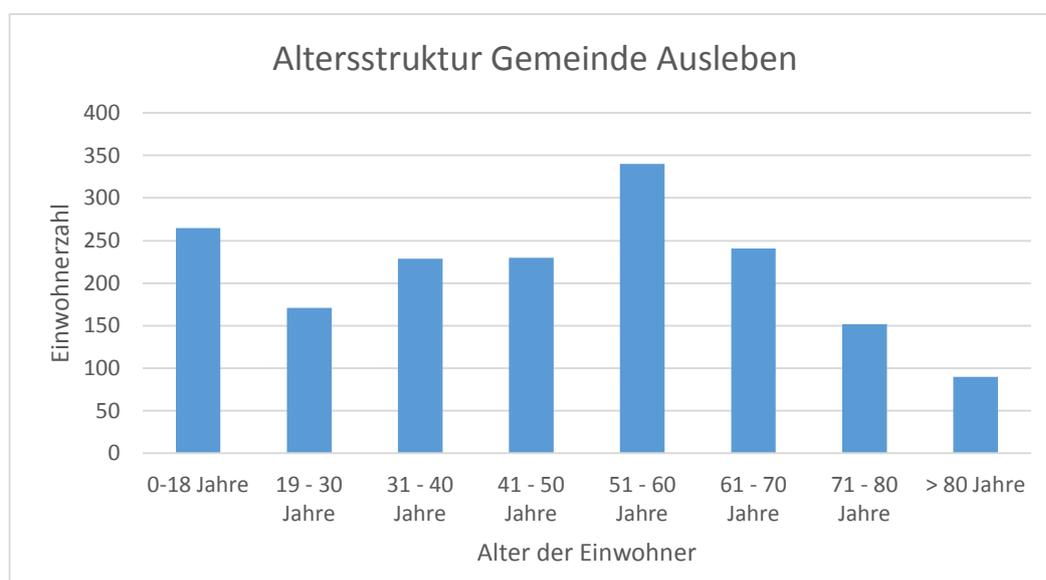
Aktuell wohnen in Ausleben 238 Einwohner mit einem Alter über 70 Jahren! In den nächsten zehn Jahren rücken 256 Einwohner in diese Altersklasse nach, so dass insgesamt ein Anstieg der Zielgruppe für Betreutes Wohnen prognostiziert werden kann. In 20 Jahren sind es dann schon wieder 332 Personen, die die Altersgrenze 70 erreicht haben.

Sicherlich werden nicht alle Personen das betreute Wohnen in Anspruch nehmen, aber der Bedarf ist vorhanden, zumal nicht nur Pflegeplätze sondern vor allem betreutes Wohnen angeboten werden soll. Hier können die Senioren selbstständig leben, aber bei Bedarf Hilfe annehmen.

Der Bedarf für Betreutes Wohnen ist in der Region massiv vorhanden. Es gibt in der unmittelbaren Nähe nur wenige vergleichbaren Einrichtungen, die bei weitem nicht ausreichen. Der Bedarf kann von den betroffenen Bürgern derzeit nur durch Wegzug befriedigt werden. Somit entspricht das Bauvorhaben den regionalen Bedürfnissen.

Übersicht Altersstruktur Gemeinde Ausleben

	Jahrgang	Alter	weiblich	männlich	gesamt	in Prozent
1	2000 - 2018	0-18 Jahre	129	154	283	16%
2	1988 - 1999	19 - 30 Jahre	76	76	152	9%
3	1978 - 1987	31 - 40 Jahre	115	116	231	13%
4	1968 - 1977	41 - 50 Jahre	91	128	219	13%
5	1958 - 1967	51 - 60 Jahre	174	158	332	19%
6	1948 - 1957	61 - 70 Jahre	127	129	256	15%
7	1938 - 1947	71 - 80 Jahre	85	68	153	9%
8	1920 - 1937	> 80 Jahre	53	32	85	5%
			850	861	1711	



Anlage Bevölkerungsstatistik

Einwohnerstatistik nach Altersstruktur

Stichtag: 20.12.2018

Gemeinde Ausleben

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						---
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
		1635	59	819	35	816	24	17		7		10		
		1694		854		840		17		7		10		

Summe Wohnbevölkerung gesamt: 1711 davon HWS: 1652
 NWS: 59

Gemeinde Ausleben

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						---
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
2018	0	19		10		9		1		1				---
2017	1	17	1	10	1	7								---
2016	1	2				2								---
2016	2	11		4		7								---
2015	2	1		1										---
2015	3	17	1	10	1	7		1						---
2014	4	17		9		8								---
2013	5	16	1	7	1	9								---
2012	5	1		1										---
2012	6	7		4		3								---
2011	7	18		9		9								---
2010	8	15		7		8								---
2009	9	11		9		2								---
2008	10	17		8		9								---
2007	11	18	1	10	1	8								---
2006	12	16		9		7								---
2005	12	1		1										---
2005	13	8		5		3								---
2004	14	18		12		6								---
2003	15	16		8		8	1		1					---
2002	16	10		4		6								---
2001	17	8		4		4	1				1			---
2000	17	1		1										---
2000	18	9	1	3	1	6								---
1999	19	13		4		9								---
1998	20	5	1	1	1	4	1					1		---
1997	20		1		1									---
1997	21	11		8		3								---

B-Plan Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ nach § 13b BauGB in Verbindung mit V+E Plan

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
1978	39	1		1										
1978	40	16		10		6		1		1				
1977	41	18	2	5	1	13	1							
1976	42	23		14		9								
1975	43	13	1	9	1	4		1				1		
1974	44	19	2	11	1	8	1							
1973	44	1		1										
1973	45	16		12		4								
1972	45	1	1	1	1									
1972	46	21	2	12	1	9	1							
1971	46	1		1										
1971	47	23	1	13	1	10								
1970	47	1		1										
1970	48	17	1	13	1	4		1				1		
1969	49	30		15		15								
1968	49	2		1		1								
1968	50	20	1	12		8	1							
1967	50	1				1								
1967	51	24	1	13	1	11		1				1		
1966	51	2				2								
1966	52	25	1	8		17	1	1				1		
1965	52	1		1										
1965	53	25		14		12								
1964	54	29	1	15	1	13		1				1		
1963	54	2				2								
1963	55	35		16		19								
1962	55	1				1								
1962	56	31	1	19	1	12								

28 • Lizenznehmer: VerbGem Westliche Börde

Datum: 20.12.18 Zeit: 08:02

Seite: 3 von 6

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
1996	21	1		1										
1996	22	11	1	8		5	1							
1995	23	5	2	1		4	2							
1994	23	1		1										
1994	24	6		3		3								
1993	25	8		6		2								
1992	25		1		1									
1992	26	7		2		5		1		1				
1991	27	12	2	3		9	2	1		1				
1990	28	15		5		10								
1989	26	1		1										
1989	29	17	1	10	1	7		1				1		
1988	29	3		2		1								
1988	30	22	1	16		6	1							
1987	30	2	1	1		1	1							
1987	31	13	2	4	1	9	1	1				1		
1986	31	3		2		1								
1986	32	25	2	13	1	12	1	1				1		
1985	32	1		1										
1985	33	19	1	10	1	9								
1984	33		1		1									
1984	34	22	2	11	1	11	1							
1983	34	1		1										
1983	35	23	1	13	1	10								
1982	36	16	5	6	3	10	2							
1981	37	22	4	6	1	14	3	1		1				
1980	38	30	4	17	2	13	2							
1979	39	10		4		6								

28 • Lizenznehmer: VerbGem Westliche Börde

Datum: 20.12.18 Zeit: 08:02

Seite: 2 von 6

B-Plan Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ nach § 13b BauGB in Verbindung mit V+E Plan

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						...
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
1991	56	1		1										---
1991	57	36		15		21								---
1960	57	2		1		1								---
1960	58	27		11		16								---
1959	58	1				1								---
1959	59	37		19		18								---
1958	60	44	1	22		22	1							---
1957	61	33	1	18	1	15								---
1956	61	1				1								---
1956	62	22	1	10	1	12								---
1955	62	1				1								---
1955	63	32		15		17								---
1954	63	1		1										---
1954	64	22	1	10		12	1							---
1953	64	1				1								---
1953	65	24	1	14	1	10								---
1952	65	1		1										---
1952	66	16		10		6								---
1951	66	1		1										---
1951	67	29		14		14								---
1950	67	1				1								---
1950	68	25		9		16								---
1949	68	25		16		9								---
1948	70	16		7		11								---
1947	70	1		1										---
1947	71	13		4		9								---
1946	72	20		10		10								---
1945	73	13		5		8								---

Geb.- jahr	Alter	Deutsche Bevölkerung						Nichtdeutsche Bevölkerung						...
		gesamt		männlich		weiblich		gesamt		männlich		weiblich		
		HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	HWS	NWS	
1944	74	14		5		9								---
1943	74	1				1								---
1943	75	23		9		14								---
1942	76	16		8		8								---
1941	77	9		4		5								---
1940	77	1				1								---
1940	78	14		5		9								---
1939	79	11		7		4								---
1938	80	17		10		7								---
1937	80	1				1								---
1937	81	5		1		4								---
1936	82	9		5		4								---
1935	83	12		5		7								---
1934	84	11		3		8								---
1933	84	1				1								---
1933	85	8		3		5								---
1932	85	2		1		1								---
1932	86	4		2		2								---
1931	86	1		1										---
1931	87	9		2		7								---
1930	88	6		3		3								---
1929	89	5	1	2	1	3								---
1927	91	2				2								---
1926	92	4		2		2								---
1925	93	1				1								---
1924	94	1				1								---
1921	97	1				1								---
1920	98	1		1										---

Anlage Bevölkerungsprognose

6. RBP von 2014 bis 2030 für die Gemeinde Ausleben im LK Börde

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	Basisjahr 2014	Ist 2015	weibliche Bevölkerung nach Prognosejahren							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0 - 3	15	19	14	14	13	13	13	12	12	11
3 - 6	16	19	17	17	16	16	15	15	14	14
6 - 10	29	25	30	30	31	31	32	31	30	29
10 - 16	43	38	43	43	44	45	45	45	47	47
16 - 19	15	14	17	17	17	16	16	16	17	17
19 - 25	28	25	24	24	25	27	28	29	29	30
25 - 55	333	317	317	308	298	285	273	261	250	242
55 - 67	175	180	187	188	180	192	190	188	187	184
67 und mehr	179	177	180	186	193	197	203	207	211	215
Ausleben	833	814	830	828	829	822	814	805	797	788

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	weibliche Bevölkerung nach Prognosejahren							Veränderung 2030 zu 2014	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	absolut	%
0 - 3	11	10	10	10	10	10	9	-6	-36,8
3 - 6	13	13	12	12	12	11	11	-5	-30,8
6 - 10	28	27	26	25	24	24	23	-6	-21,4
10 - 16	47	47	46	45	44	43	41	-2	-4,0
16 - 19	17	17	18	17	18	18	18	3	22,4
19 - 25	29	28	28	30	30	30	31	3	11,2
25 - 55	233	226	220	217	214	211	211	-122	-36,7
55 - 67	181	177	173	165	156	149	141	-34	-19,5
67 und mehr	216	214	217	222	225	228	234	55	30,8
Ausleben	775	760	751	745	734	724	720	-113	-13,6

6. RBP von 2014 bis 2030 für die Gemeinde Ausleben im LK Börde

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	Basisjahr 2014	Ist 2015	männliche Bevölkerung nach Prognosejahren							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0 - 3	20	22	19	19	18	18	17	17	16	15
3 - 6	22	18	23	23	23	22	21	21	20	20
6 - 10	30	35	30	29	29	30	30	29	29	28
10 - 16	42	42	43	44	44	44	44	44	44	44
16 - 19	20	19	23	23	22	22	21	21	22	23
19 - 25	31	32	32	33	34	35	36	36	34	34
25 - 55	374	373	361	350	341	329	318	309	299	292
55 - 67	180	187	190	191	193	192	192	190	188	187
67 und mehr	129	127	137	137	142	148	152	155	161	164
Ausleben	848	855	858	849	847	840	831	822	814	807

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	männliche Bevölkerung nach Prognosejahren							Veränderung 2030 zu 2014	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	absolut	%
0 - 3	15	14	14	14	13	13	13	-7	-34,9
3 - 6	19	18	18	17	17	16	16	-6	-28,6
6 - 10	27	27	26	25	24	23	23	-7	-24,9
10 - 16	44	43	43	42	41	40	39	-3	-7,2
16 - 19	23	23	22	22	22	23	23	3	13,0
19 - 25	33	33	34	34	34	35	35	4	11,7
25 - 55	285	278	273	268	265	261	258	-116	-31,0
55 - 67	184	180	177	170	162	163	146	-34	-19,1
67 und mehr	167	171	173	177	182	187	190	61	46,9
Ausleben	796	788	779	768	762	751	741	-107	-12,7

5.2. Vorhandene Gegebenheiten in der Gemeinde

Die Gemeinde Ausleben hat eine gute Infrastruktur. Neben Grundschule, Sekundarschule, Kindertagesstätte, Hort sind 2 Arztpraxen, ein Einkaufsmarkt und diverse Vereine vorhanden. Diese Gegebenheiten bewegen sicher auch ältere Personen ihr gewohntes Umfeld nicht zu verlassen. Auch familiäre Bindungen spielen eine große Rolle.

Die Gemeinde Ausleben hat vor 10 Jahren ein Baulandkataster mit freien Grundstücken erstellt. Dieses Baulandkataster ist aufgefüllt und es sind derzeit keine innerörtlichen Baulücken oder andere bebaubare Flächen vorhanden. In der Gemeinde sind in den letzten sieben Jahren nachweislich 20 Baugenehmigungen für die Innenverdichtung erteilt wurden.

Die noch vorhandenen zwei unbewohnten Grundstücke in der Ortslage werden von der Gemeinde erworben und abgebrochen. Diese Flächen werden zur Bebauung vorbereitet, sind jedoch für den geplanten Zweck des altersgerechten Bauens ungeeignet.

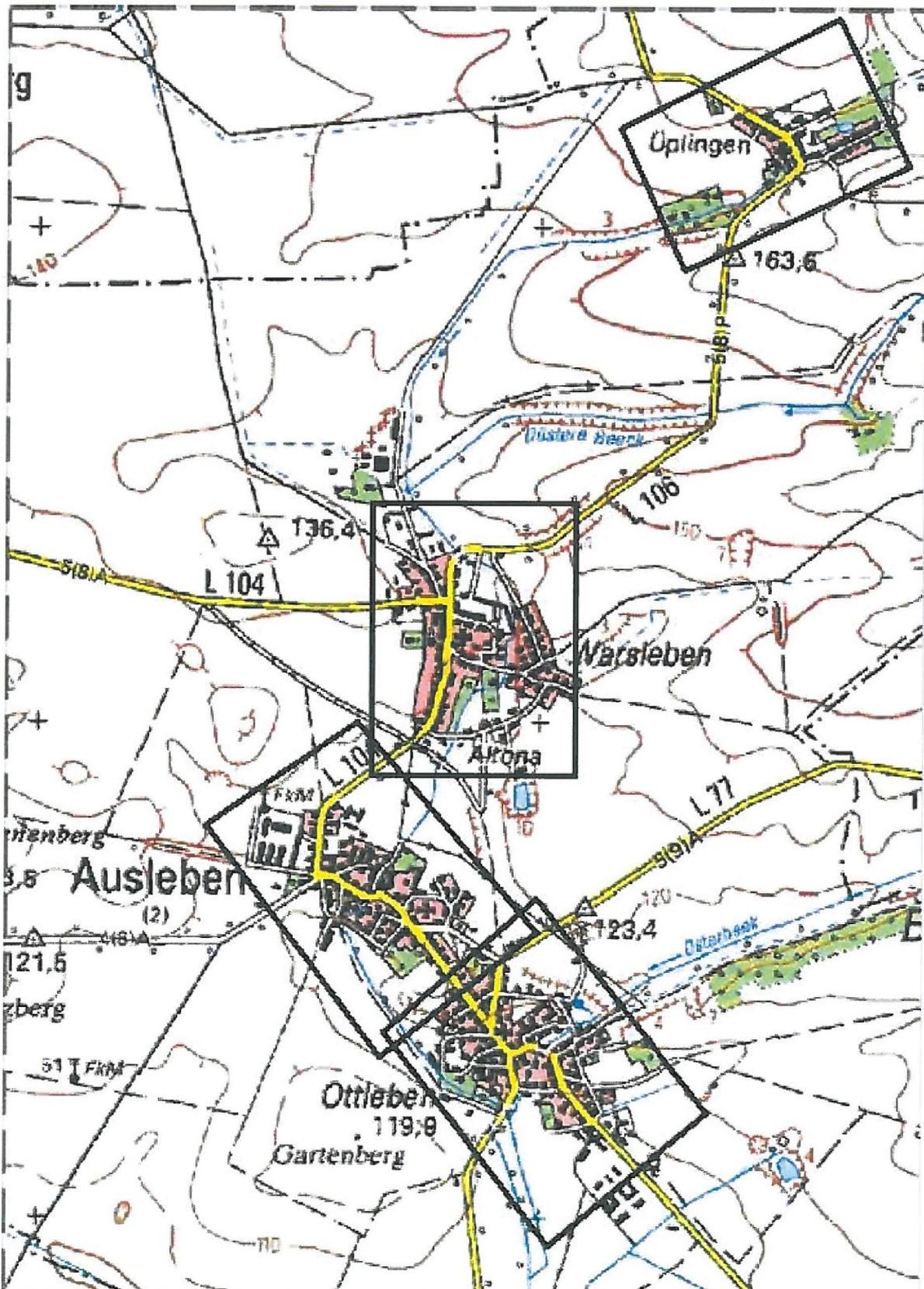
Lehrstehende Gebäude, die für den Zweck der Planung geeignet sind, sind ebenfalls nicht vorhanden.

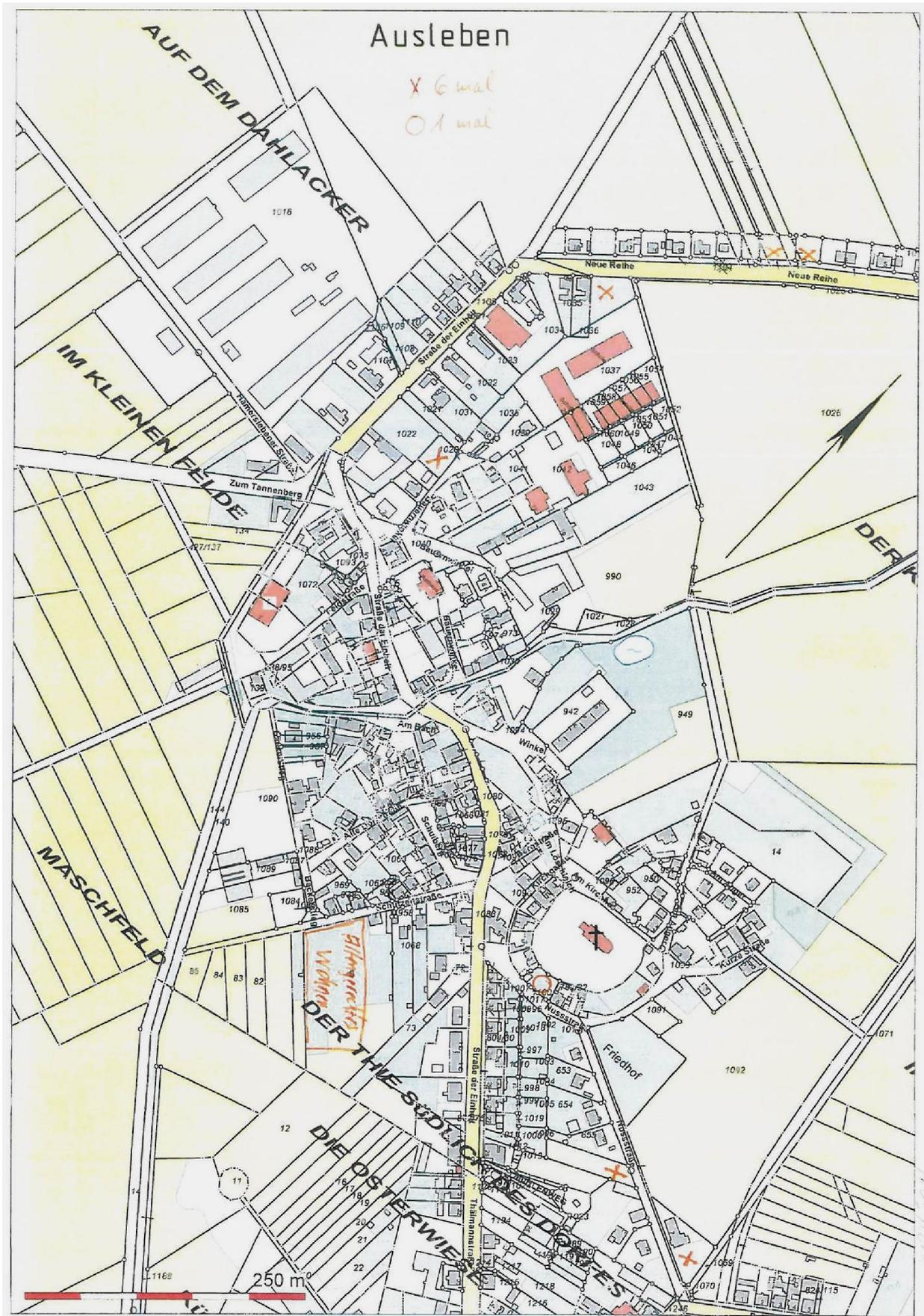
Auf Grund des Eigentums des Plangebietes, welches bereits dem Antragsteller gehört, würden bei Vorhandensein alternativer Gebäude oder Standorte die Erwerbskosten negativ zu Buche schlagen.

Als Anlage sind Kartenausschnitte der Gemeinde Ausleben sowie der unmittelbar angrenzenden und zugehörigen Gemeinden Ottleben, Warsleben und Üplingen beigefügt. Hier sind die noch vorhandenen Baulücken sowie das geplante Baufeld markiert.

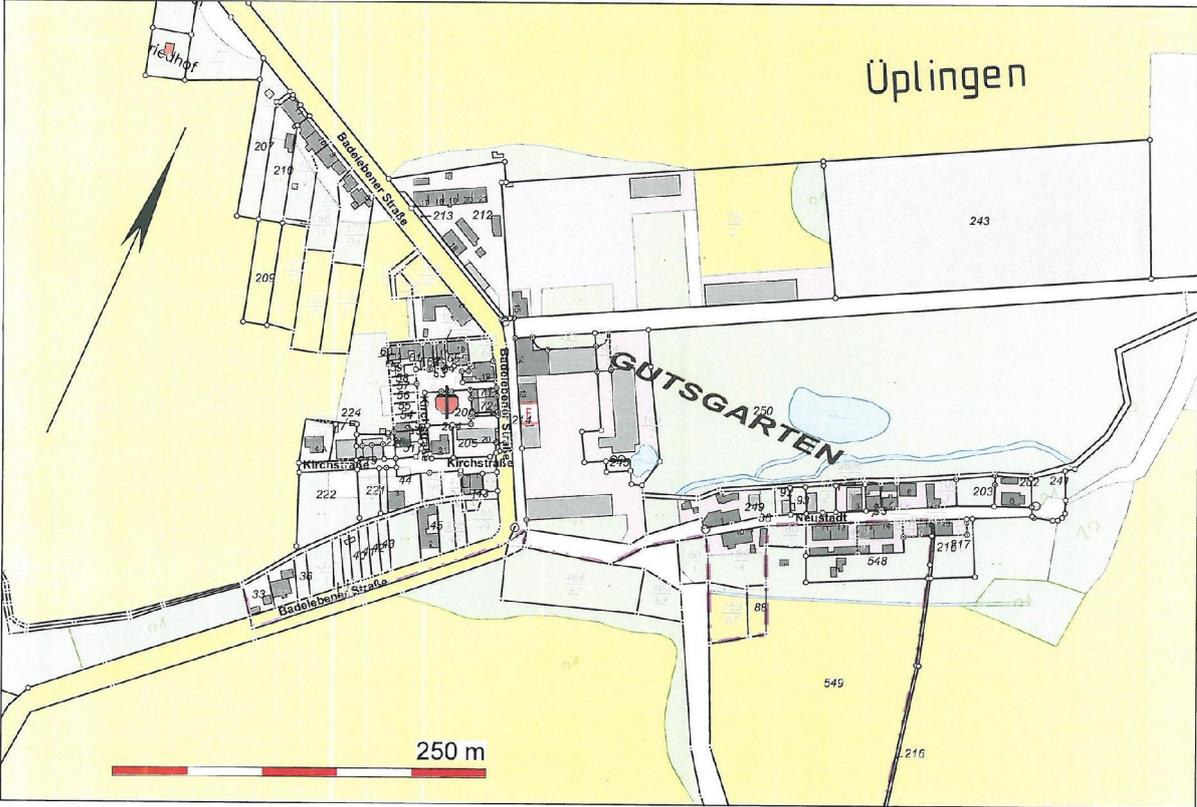
- X** rotes Kreuz bedeutet Baulücke, die innerhalb der letzten 8 Jahre bebaut wurde
- O** roter Kreis stellt eine noch vorhandene Baulücke dar (Hier waren die Eigentümer bisher auch nicht bereit den entsprechenden Grundstücksteil für die Bebauung zu verkaufen)
- X** blaues Kreuz sind leerstehende Gebäude, die sich noch in anderweitigen Privatbesitz befinden.

Übersicht zur Lage der Kartenausschnitte









II. Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 „ Altengerechtes Wohnen in Ausleben in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dementsprechend wird die Zulässigkeit des Vorhabens geregelt.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Festsetzung der Nutzung:

Da es sich hier um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zulässig ist die Nutzung für „Altersgerechtes Wohnen“. Dies beinhaltet altersgerechte Wohnungen im Zuge des betreuten Wohnens und die Errichtung von Pflegeheimplätzen einschließlich der dazugehörigen Nebenräume. Einzelne Wohnungen für Betriebsleiter oder Personal sind zulässig.

Die geplante Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Baufenster	I	Wohnen
Baufenster	II	Nebengebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,6	nach § 17 BauNVO
Geschossflächenzahl	GFZ	0,6	nach § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO werden zulässige Grundflächenzahlen für jeweilige Nutzungen des Baugebietes festgelegt. Damit wäre eine GRZ von 0,4 festzulegen. Nach Satz 2 können die Obergrenzen aus städtebaulicher Sicht überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Begründung:

Die Grundflächenzahl ist auf die Baufenster beschränkt. Die Baufenster haben eine Gesamtfläche von 5.381m². Sie betragen damit nur 55% des gesamten Plangebietes. Von den Baufenstern dürfen bei GRZ 0,6 3261 m² bebaut werden. Dies entspricht nur 33,4 % der Fläche des Plangebietes.

Damit ist sichergestellt, dass auf dem Plangebiet noch ausreichend Flächen vorhanden sind,

die nicht bebaut werden. Ebenfalls sind gemäß Grünordnungsplan Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Somit wird es auch möglich, dem Umfeld der Bebauung einen parkähnlichen Charakter zu geben und gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Ergänzende Festsetzungen für die Baufenster

Wohnnutzung - Baufenster I

Zahl der Vollgeschosse: I

maximale Firsthöhe: 7m

Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach

Dachneigung: maximal 45°

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht das komplette Baufenster bebaut wird, sondern man sich mit der Gebäudeplanung innerhalb des Baufensters zu bewegen hat.

Nebengebäude - Baufenster II:

Zahl der Vollgeschosse: I

maximale Höhe: 3m

Dachform: Flachdach

2 Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanbindung für die Nutzung des Grundstücks erfolgt über die Schützenstraße, die wiederum in die Straße der Einheit (L104) mündet, die die Hauptdurchgangsstraße von Ausleben darstellt.

Von dieser Straße wird im westlichen Bereich die Zufahrt als Einbahnstraße angeordnet. Diese befindet sich abseits der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Diese Zufahrt dient auch gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt zur Anlage.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schützenstraße wird eine Ausfahrt vorgesehen. Somit wird Zu- und Ausfahrt des Grundstückes durch die Festlegung als Einbahnstraße getrennt. Für die Ausfahrt wird das Abbiegen nach rechts vorgeschrieben.

Weiter werden Verkehrswege innerhalb des Baufensters I angeordnet. Hier und im nordöstlichen Bereich befinden sich die Stellplätze. Gemäß Bauordnung sind 25 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Als Ergänzung wurde dazu eine Reservefläche vorgesehen, so dass insgesamt 35 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Stellflächen und Wege werden wasserdurchlässig hergestellt, Reserveflächen durch Schotterrasen.

Von den Verkehrswegen und den Stellflächen führen befestigte Wege zu den Eingängen der Gebäude.

Im Vorfeld wurde durch das Vermessungsbüro Specht die wahre Grenzsituation und der Straßenbestand festgestellt. Die festgestellten Höhen und Bauwerke wurden bei der Anordnung der Zufahrt berücksichtigt.

3. Immissionsschutz

Aus städtebaulicher Sicht wird die unmittelbare Nachbarschaft von geplantem Wohnbereich und bestehender Wohnnutzung als unproblematisch eingeschätzt (Erfahrungen aus vorhandenen gleichartigen Anlagen).

Jedoch ist durch die Wohnnutzung mit erhöhtem Fahrzeugverkehr in der Schützenstraße allgemein zu rechnen. Hierbei handelt es sich um PKW Verkehr der Anwohner und Besucher, sowie Lieferverkehr von Kleintransportern (Wäsche, Essen usw.)

Mögliche Immissionen durch Staub und Lärm können während der Bauphase auftreten. Dies erfolgt nur Tagsüber an Werktagen.

4. Hinweise für weiterführende Planungen aus erfolgter Beteiligung der TÖB

Bergbau:

Es gibt keine Hinweise auf Altbergbau.

Geologie:

Nach derzeitigen Erkenntnissen gibt es aus geologischer Sicht keine Bedenken, vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Grundsätzlich ist der Untergrund gemäß der durchgeführten Rammkernsondierung für eine Versickerung in den trockenen Sanden unter den Schluffschichten geeignet.

Um die erforderlichen Versickerungsanlagen entsprechend DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ optimal positionieren und dimensionieren zu können, sind aus hydrogeologischer Sicht standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit im Zuge der weiteren Planung durchzuführen.

Denkmalschutz:

In der Nähe befinden sich jedoch mehrere bekannte archäologische Denkmale (siehe Anlage). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Daher muss eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14(2) DenkSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG 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.

Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9). Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

obere Naturschutzbehörde:

Vom hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.

Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten(§ 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG)

Kampfmittelbeseitigung

Für dieses Flurstück wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen. Der Hinweis zu Kampfmitteln ist im B-Plan aufzunehmen.

Gesundheit

Nachfolgend aufgeführte Punkte sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

1. Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften (Spülen, Desinfizieren, Spülen sowie Probenahme durch das Gesundheitsamt) gemäß DVGW- Regelwerk W 291 einzuhalten.

Die Freigabeprobe des Leitungsnetzes begründet sich in unserer Forderung gemäß § 20 (1) Satz 1 der Trinkwasserverordnung 21. Mai 2001 (BGBl. 1, Nr. 24, 28 Mai 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011 (BGBl. I S. 2370).

2. Generell ist bei der Errichtung von Ver- und Entsorgungssystemen auf die Einhaltung der Vorschriften der technischen Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 400-3 zu achten. Es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

3. Um eine Beeinträchtigung des Erdreiches/Grundwasser durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

4. Bei der Gestaltung von Versickerungsflächen für Niederschläge sollte darauf geachtet werden, dass es zu keiner Tümpelbildung o.ä. kommt, um Brutstätten für Mücken und anderen Insekten zu verhindern.

Umwelt und Natur

Abfallüberwachung

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten

Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Soll im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff verwendet werden, sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Merkblätter 19 und 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit den jeweiligen Einbaubeschränkungen bzw. Einbauverboten u. a. in festgelegten Schutzgebieten sowie den Dokumentationspflichten bei der Verwertung von mineralischen Abfällen mit Gehalten > Z 1.2 (Einbauklasse 2). Der Einbau von Recyclingmaterial der Einbauklasse 2 (Z 2 - Material) ist im Vorfeld mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Anlage (z. B. Kompostierungsanlage) zu entsorgen.

Umgang mit dem Boden:

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen.

Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen. Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen.

Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten, dass die Böden mit ihrem spezifischen Samenmaterial und den im Boden vorhandenen Mikroorganismen an vergleichbaren Standorten wieder ausgebracht werden können. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Bei nassem Boden oder anhaltend starkem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

Hinweise bezüglich Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser:

Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollte auf diesem verbleiben.

Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.

Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Die Versickerung ist unter Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser möglich. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Für die Errichtung einer Sickeranlage, wenn es kein Wohngrundstück ist, bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß §9(1) WHG. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagsentwässerung nachzuweisen.

Erdwärme:

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Brunnen

Wenn auf dem Grundstück ein Brunnen errichtet werden soll, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen.

Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung beim Brunnenbau abgerufen werden.

Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Dies gilt auch für offene Wasserhaltungen über Pumpensümpfe in Baugruben. Der Antrag ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

Kommunalservice Landkreis Börde

Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt als auch die Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßenbreiten in Wohngebieten.

Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang auf das unumstößliche Rückwärtsfahrverbot von Entsorgungsfahrzeugen.

Des Weiteren bitte ich Sie, die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu beachten.

Sollten im Rahmen der Ausbauplanung Verstöße gegen die o.g. Vorschriften ergeben, muss eine Festlegung von Bereitstellungsplätzen für alle Abfallfraktionen vor dem Wohngebiet durch die Verbandsgemeinde Westliche Börde erfolgen.

Versorgungsträger

TAV Börde

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungssystem des TAV Börde in der Schützenstraße ist möglich. Je nach Planung der Anschlüsse kann es zu erhöhten Erschließungskosten kommen, die vom Vorhabenträger einzuplanen sind. Der Planauszug weist den Leitungsbestand aus.

Auf Grund der direkten Nähe des Plangebietes zu unserem Abwasserpumpwerk kann es zu Geräusch- und Geruchsemissionen kommen.

Die Löschwasserbereitstellung obliegt der Gemeinde Ausleben und kann nur im Rahmen der rohrtechnischen Gegebenheiten von uns zur Verfügung gestellt werden.

Das Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten (Trennsystem) und darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist dem TAV Börde nachzuweisen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. Wir bitten diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Sollte für den Neubau ein Anschluss an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom benötigt werden bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten. Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens aufgeführte aktuelle Adresse, telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren.

Eine koordinierte Erschließung wäre Wünschenswert.

Wir bitten, folgenden fachlicher Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; zu beachten.“

Avacon Netz GmbH

Gegen das Bauvorhaben gibt es unsererseits keine Einwände.

Unsere vorhandenen Anlagen haben wir in den beiliegenden Plänen zur Übersicht eingetragen.

Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel/Freileitungen sowie Gasanlagen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Die Lage, insbesondere die Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen, kann sich durch Bodenabtragungen, -Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Deshalb hat das Bauunternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Tiefe und Lage der angegebenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä. selbst Gewissheit zu verschaffen. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von Angaben im Leitungsplan entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Freigelegte Kabel oder Rohrleitungen bzw. Warnbänder sind wieder ordnungsgemäß einzubetten. Eine Lageveränderung derselben ist nicht zulässig. Falls Kabel oder Gasleitungen freigelegt werden, ist dies Avacon anzuzeigen.

Es sind geeignete Maßnahmen zu Schutz der Kabel und Gasleitungen festzulegen.

Der entsprechende Sicherheitsabstand zu Kabeln sowie Gasleitungen der Avacon um Sinne der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen in öffentlichen Flächen“ ist einzuhalten.

Einer Überbauung unserer Anlagen stimmen wir nicht zu.

Sollte eine Umverlegung unserer Anlagen notwendig sein, sind wir gern dazu bereit. Die Kosten hierzu sind, sofern nicht in Rahmenverträgen geregelt, vom Antragsteller zu übernehmen.

Bei Pflanzarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hin.

Insbesondere ist bei der Begründung des Baubereiches mit Bäumen auf den erforderlichen Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen zu achten.

Seitens Avacon sind in diesem Bereich in absehbarer Zeit keine Neuanlagen geplant.

Bei Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit der Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Avacon zu veranlassen.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von Ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

GDMcom

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und zur Zeit keine laufenden Planungen der genannten Anlagenbetreiber (siehe Stellungnahme).

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

(Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.)

III. Anlagen

Anlage 1 - Bildanhang



Zufahrt Schützenstraße (lt. Auskunft der Verwaltung seit 2014 keine Einbahnstraße)



Hebestelle Abwasser, dahinter wird Zufahrt zum Plangebiet angeordnet, Deckel Hebestelle ist außerhalb des Zufahrtbereichs

Nutzung des Plangebietes als Kleingartenanlage

