

# **Bebauungsplan -Entwurf "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" Gemeinde Ausleben OT Ottleben**

## **Satzung**

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

### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind:

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

### **Satzung-Planteil A: Textliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

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

#### **§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben**

- (1) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben weist für den Geltungsbereich „WA“ (Allgemeines Wohngebiet i.S. BauNVO) aus.  
Der Bebauungsplan wird insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- (2) Der Geltungsbereich grenzt im Süden an das bereits mit 4 Wohngebäuden entwickelte Baugebiet „Waldblick“ an und an der westlichen Seite, durch die Triftstraße getrennt, an den im Zusammenhang bebauten Teil des dörflich strukturierten Ortes Ottleben.  
Da keine besonderen Vorgaben des Baugesetzbuches zu erfüllen sind und die o.g. Nachbarschaft zu Wohnbebauung mit der begrenzten Flächengröße des Geltungsbereichs gegeben ist, wird ein Verfahren nach §13 b BauGB (vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.  
Gem. den Möglichkeiten zur Vereinfachung des Verfahrens wird auf einen Umweltbericht und eine vollumfängliche Eingriffsregelung nach BNatSchG §§14 und 15 verzichtet.

### **§ 3 Bauliche Nutzung**

(1) Festsetzungen:

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

### **§ 4 Erschließung**

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

### **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung und eine Überwachung befreit nicht von den Rechtsnormen zum Schutz der Natur und Umwelt. Insbesondere sind folgende Vorschriften des BNatSchG zu beachten:
  - §19 Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen,
  - §44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und
  - §45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

- (2) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:
- a. Hausgärten:  
Nicht baulich genutzte Flächen (Freiflächen) sind als Hausgarten zu gestalten.
  - b. Strauchhecke:  
Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ist jeweils eine Strauchhecke einheimischer Arten mit einer Breite von ca. 2,0m und am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 3,7m mit überwiegend einheimischen Arten von den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern anzupflanzen und zu erhalten.
  - c. Bäume, die die östliche Seite der Anliegerstraße „Triftstraße“ säumen und ggf. für die vorgesehenen Erschließungsanlagen beeinträchtigt oder gar beseitigt werden, ist ein wertgleicher Ausgleich vom Erschließungsträger zu schaffen.
- (3) Die Maßnahmen zu (2) b. sind in der Pflanzperiode nach Genehmigung des Bauvorhabens auf den jeweiligen zukünftigen Grundstück auszuführen.  
Die nach (2) c. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach dem Eingriff an einem geeigneten Standort auszuführen.
- (4) Die Festsetzung zu § 5 (2) b. kann wahlweise auch durch wertgleiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfüllt werden.
- (5) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

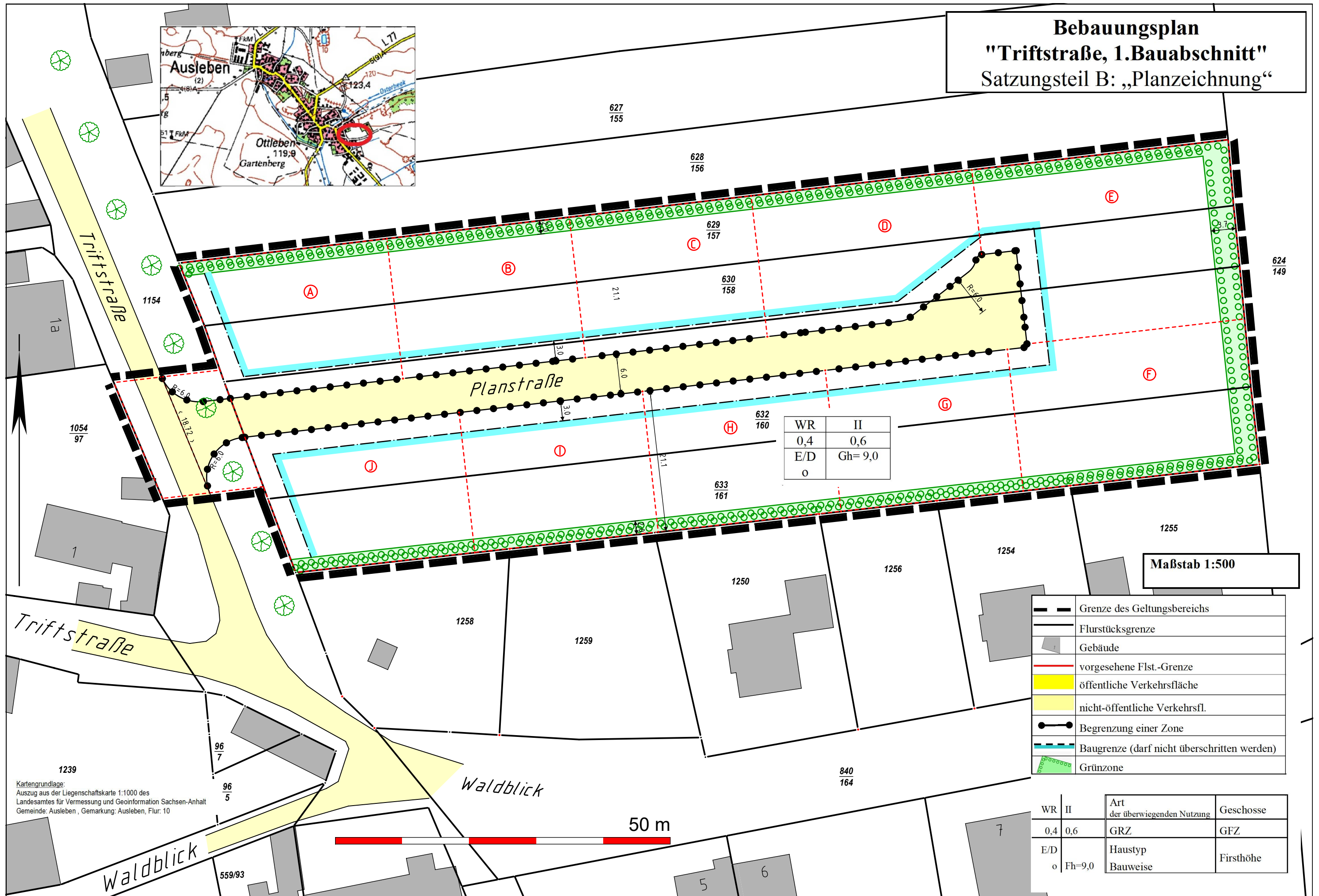
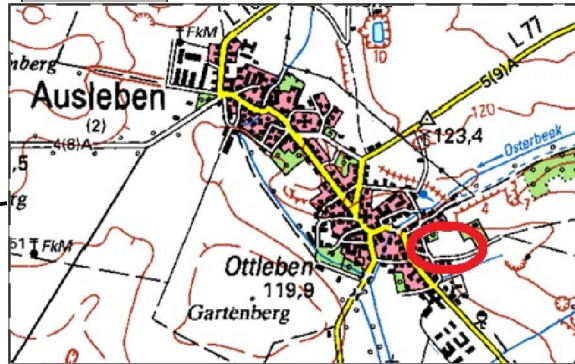
## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausleben, den .....

Bürgermeister

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



## Bebauungsplan -Entwurf "Triftstraße, 1.Bauabschnitt"

### Begründung

#### 1. **Anlass der Aufstellung, Erfordernis**

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

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

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

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

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

Dabei wurden folgende Kriterien geprüft:

##### **- *Einbeziehung***

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

##### **- *Grundfläche***

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

##### **- *Umweltverträglichkeit***

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

##### **- *Schutzgüter***

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

Hinsichtlich des Schutzgutes „Natura 2000 Gebiete“ ist im Sinne BauGB §13a (1) Satz\_5 i.V.m. BauGB §1 (6) Nr.7 b keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigten Verfahrens“ nach BauGB §13b erfüllt. Dieses kann gem. BauGB §13a (2) Satz\_1 nach den Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ (i.S. BauGB §13 (2) und (3)) durchgeführt werden.

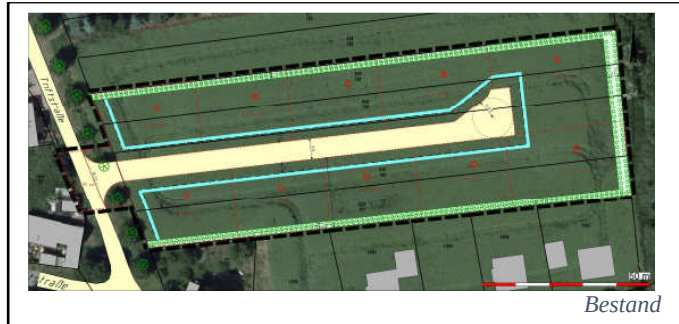
Im beschleunigten, vereinfachten Verfahren

- ist ein 1-stufiges Beteiligungsverfahren ausreichend,
- kann auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine „zusammenfassende Erklärung“
- und ein Überwachung (Monitoring) verzichtet werden,
- gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ...vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (BauGB §13a (2) Satz\_1 Pkt.4.).

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

## 2. **Geltungsbereich**

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



## 3. **Bestand/Situation**

### 3.1. **Tatsächliche Nutzung**

Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2. **Lage**

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

### 3.3. **Urbane Umwelt**

#### 3.3.1. **Verkehr**

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

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

#### 3.3.2. **Ver-/Entsorgung**

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

#### 3.3.3. **Brandschutz**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorhanden.

### 3.4. **Natürliche Umwelt**

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

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

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

Der Boden ist ein gesetzlich geschütztes Gut. Er ist als obere Schicht der Erdkruste in seinen

Funktionen (u.a.) als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen zu schützen. Beeinträchtigungen sollen möglichst vermieden werden.

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

### 3.5. Übergeordnete Planungen /Raumbezogene Vorgaben

#### 3.5.1. Raumordnung

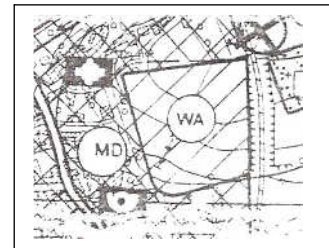
In der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sind zum Geltungsbereich keine besonderen Festsetzungen vorhanden, die dem Vorhaben entgegenstehen.

#### 3.5.2. Flächennutzungsplan

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

#### 3.5.3. Sonstige raumbezogene Vorgaben

Vorgaben aus Einrichtungen oder Vorhaben überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.



## 4. Vorhaben

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

### 4.1. Nutzung

#### 4.1.1. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen ausschließlich Wohnzwecken dienen. Insoweit wird „WR“ (Reines Wohngebiet) festgesetzt. Ausnahmen, bspw. für Läden oder der Gemeinschaft dienende Anlagen werden nicht zugelassen.

#### 4.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

##### 4.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

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

##### 4.1.2.3. Geschosse

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

##### 4.1.2.4. Giebelhöhe

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



üblichen Einfamilienhauses mit max. 9,0 m festgesetzt.

## **4.2. Infrastruktur**

### **4.2.1. Verkehr**

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

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

### **4.2.2. Ver- und Entsorgung**

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

## **5. Ökologische Bilanzierung**

Nach den Vorschriften für das „beschleunigte, vereinfachte Verfahren“ kann auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und ein Monitoring verzichtet. Dies beinhaltet auch eine ökologische Bilanzierung, die das Ziel hat, den Umfang für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. Eingriffe gelten als „erfolgt oder zulässig“.  
(Aussagen hierzu im Landschaftsplanerischen Fachgutachten Dippe v. 12.04.2018 sind insoweit konjunktivisch.)

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

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

## **6. Umweltbericht**

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

Für

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

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