



## Entwurf - 3. Änderung

### Flächennutzungsplan des Ortsteils Ausleben

**Bundesland:** Sachsen-Anhalt

**Landkreis:** Landkreis Börde

**Ort:** Schützenstraße  
39393 Ausleben

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

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

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

**Projekt-Nr:** 2013/37

Egeln, Juni 2016

Bohdorf  
Bauvorlageberechtigung-Nr. 929

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Teil A Planzeichnung**

### **Teil B Begründung**

- 1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben**
- 2. Planungsgrundlage für die Änderung**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen
  - 2.2. Quellen und Kartengrundlagen
- 3. Anlass der Planung**
- 4. Planungsziele und Planungsinhalte**
  - 4.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung
  - 4.2. Bezug zu anderen Plänen
  - 4.3. Ziele und Planinhalte der Änderung
- 5. Begründung der Planänderung**
  - 5.1. Verwaltungsstrukturen im Plangebiet
  - 5.2. Lage der Gemeinde und Ortsteil im Raum
  - 5.3. Abgrenzung des Plangebietes
  - 5.4. Eigentumsverhältnisse
  - 5.5. Gegenwärtige Nutzung
  - 5.6. Begründung zur Änderung, Zukünftige Nutzung
  - 5.7. Geplante Maßnahmen
- 6. Auswirkungen der Planänderung**
  - 6.1. Auswirkungen auf die Erschließung und Infrastruktur
  - 6.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 6.3. Auswirkungen auf die Wirtschaft
  - 6.5. Auswirkung auf private Belange
  - 6.6. Immissionsschutz

### **Anlage 1 Bildanhang**

### **Anlage 2 Umweltbericht**

## **Teil A**

# **Planzeichnung**

## Teil B

### Text

### Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes



Planstand: Juni 2016

## 1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Landkreis Börde

Ort: Schützenstraße  
39393 Ausleben

Ausleben gehört zur Verbandsgemeinde Westliche Börde. Zu Ausleben gehören die Ortsteile Ottleben, Warsleben und Üplingen. Warsleben, Ausleben und Ottleben liegen dicht beieinander, sodass sich ein fast geschlossener Ort auf 3,5 km Länge ergibt. Üplingen liegt 2,5 km nördlich von Warsleben. Seit 1950 bilden die vier Ortsteile die Gemeinde Ausleben.

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

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

Bestand: Für die Gemeinde Ausleben gibt es einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 mit 2 nachfolgenden Änderungen.

Planung: Für das Flurstück 71/1 der Gemeinde Ausleben ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wurden. Das Flurstück befindet sich zum Teil im Mischgebiet der Gemeinde Ausleben und zum größten Teil im Außenbereich. Die Fläche außerhalb des Mischgebietes soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Da es sich um ein Flurstück handelt grenzt das „neue“ Allgemeine Wohngebiet direkt an das Dorfgebiet an. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes nicht vorgenommen. Änderungen in Bezug auf Flächen, die nicht im dargestellten Geltungsbereich liegen, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und werden nicht im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.**

## 2. Planungsgrundlage für die Änderung

### 2.1. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung)

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S.1548)
- /2/ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S.1548)
- /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 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl I S.1509)
- /4/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl I S.3154)
- /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 Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl I S.212)
- /6/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- /7/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010
- /8/ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991  
letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- /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/ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011
- /12/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg  
Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006
- /13/ Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt
- /14/ Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
- /15/ Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- /16/ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- /17/ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- /18/ Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- /19/ Bundesberggesetz (BbergG)
- /20/ Landesplanungsgesetz (LPIG)
- /21/ Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- /22/ Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrGLSA)
- /23/ Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA)

## 2.2. Quellen und Kartengrundlagen

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des rechtswirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung der Gemeinde Ausleben.

Die Planung der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes der Gemeinde Ausleben erfolgt auf:

- der Grundlage der topographischen Karte im Maßstab 1: 10 000, in der Fassung der 3. Auflage 2013, Herausgeber Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) Magdeburg. Es wurde die Karte 3932-NO verwendet.
- der Grundlage der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Ausleben, Flur 11, Flurstück 71/1 vom 14.11.2013
- der Grundlage des Lageplanes des Vermessungsbüros Specht Oschersleben vom 14.07.2014

### 3. Anlass der Planung

Die gesetzliche Grundlage für die 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung.

Gemäß § 204 Abs. 2 Satz1 BauGB gilt der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben fort.

Der Flächennutzungsplan soll in einem Teilbereich im Parallelverfahren geändert werden.

#### **Anlass der Planänderung ist:**

Die Gemeinde Ausleben hat am 01.09.2014 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Altersgerechtes Wohnen“ Ausleben mit Stand vom Juli 2014 bestätigt und gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Nach erfolgter Auslegung und Einarbeitung der Hinweise ist der VuE-Plan mit Stand Juli 2016 Anlass der Planänderung.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Bauwerken und Einrichtungen zum altersgerechten Wohnen und Betreuung.

Ein Teil des genannten Flurstücks befindet sich im Außenbereich. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche als allgemeines Wohngebiet geändert werden.

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. Dieses Ziel soll verwirklicht werden.

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 des Vorhaben- und Erschließungsplanes und bedingt die Änderung des Flächennutzungsplanes. Das angegebene Grundstück ist Privateigentum des Investors. Daher kommen alternative Standorte nicht in Frage.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB sind Bauleitplanungen aufzustellen bzw. zu ändern, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die 3. Änderung des F-Planes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Ausleben“ durchgeführt.

Die Ausweisung einer für das Vorhaben erforderliche Fläche als Allgemeines Dorfgebiet macht die 3. Änderung erforderlich.

## **4. Planungsziele und Planungsinhalte**

### 4.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Ausleben gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

#### **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)**

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen-Anhalt wurden für das Plangebiet der 3. Änderung des F-Planes keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Es handelt sich um die Neuausweisung einer Fläche von ca. 0,86 ha als Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem sich in Aufstellung befindlichem Vorhaben- und Erschließungsplan „Altengerechtes Wohnen in Ausleben“.

Entsprechend der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 21.08.2015 zu diesem Bauleitverfahren wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Hinweise auf zu beachtende Ziele und Grundsätze entsprechend dem Landesentwicklungsplan 2010 wurden nicht vorgebracht.

#### **Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg**

Die Gemeinde Ausleben übernimmt keine zentralörtliche Funktion nach REP MD und unterliegt somit nach Punkt 5.1.14 REP MD als Ziel der Raumordnung der Eigenentwicklung.

#### 4.2. Bezug zu anderen Plänen

Fortgeltender Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ausleben

In dem rechtswirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplan in der 2. Änderung werden die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ in der Aufstellungsphase.

#### 4.3. Ziele und Planinhalte der Änderung

Die Änderung erfolgt mit nachstehender Zielsetzung und Planinhalt:

*Neuausweisung einer Fläche als Allgemeines Wohngebiet*

Die Gemeinde Ausleben hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Altersgerechtes Wohnen in Ausleben“ beschlossen.

Mit dem Plan wird das Ziel verfolgt für das geplante Vorhaben Baurecht zu schaffen und langfristig den Bestand zu sichern.

Da sich der größte Teil der Fläche (0,86ha) außerhalb des Plangebietes des Flächennutzungsplanes befindet ist eine Änderung des fortgeltenden F-Planes der Gemeinde Ausleben erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird, wie bereits erläutert, im Parallelverfahren mit der F-Planänderung aufgestellt. Es ist bereits eine Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt wurden. In den dazu abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht, dass das Vorhaben dem BauGB, den aufgrund des BauGB's erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widersprechen würde und damit nicht im Rahmen der Abwägung zu überwinden wären. Hinweise wurden eingearbeitet und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst.

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam und steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Die Neuausweisung der Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes beträgt ~ 0,86ha.

Das gesamte Flurstück hat eine Fläche von ~1,05 ha. Die Fläche von ~ 0,19ha ist bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

## 5. Begründung der Planänderung

### 5.1. Verwaltungsstruktur im Plangebiet

**Verbandsgemeinden** sind aus Gründen des Gemeinwohls gebildete Gebietskörperschaften, die aus benachbarten Gemeinden des gleichen Landkreises bestehen. Sie dienen der Konzentrierung und Stärkung der Verwaltungskraft der Gemeinden, ohne dabei deren politische Selbständigkeit aufzugeben. Es handelt sich dabei um eine Art Verwaltungsgemeinschaft mehrerer selbstständiger Gemeinden, die zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte eine neue Gebietskörperschaft, die Verbandsgemeinde, bilden. Verbandsgemeinden können zwischen drei und acht Mitgliedsgemeinden mit insgesamt mindestens 10.000 Einwohner bezogen auf den 31. Dezember 2005 haben.

Verbandsgemeinden haben einen eigenen direkt gewählten Verbandsgemeinderat und Verbandsgemeindebürgermeister. Die Mitgliedsgemeinden mit jeweils mindestens 1000 Einwohnern bleiben dabei rechtlich eigenständig.

Die **Verbandsgemeinde Westliche Börde** ist eine Verbandsgemeinde im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Der Sitz ist in Gröningen.

Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat folgende vier Mitgliedsgemeinden

- Am Großen Bruch (Ortsteile Gunsleben, Hamersleben, Neuwegersleben, Wulferstedt)
- Ausleben (Ortsteile Ottleben, Ausleben, Warsleben, Üplingen)
- Gröningen, Stadt (Ortsteile Kloster Gröningen, Großalsleben, Krottorf, Dalldorf, Heynburg)
- Kroppenstedt, Stadt

Die Verbandsgemeinde gründete sich am 1. Januar 2010, die Verwaltungsgemeinschaft Westliche Börde wurde damit aufgelöst. Da Verbandsgemeinden höchstens acht Mitgliedsgemeinden mit mindestens je 1.000 Einwohnern haben dürfen, lösten sich die bisherigen Gemeinden Am Großen Bruch und Wulferstedt auf und bildeten eine neue Gemeinde Am Großen Bruch.

Eine Außenstelle der Verbandsgemeinde Westliche Börde mit den zusätzlichen Bürgerämtern Einwohnermeldeamt, Standesamt, Liegenschaften und Wohnungswesen befindet sich in der Gemeinde Am Großen Bruch im Ortsteil Hamersleben.

Die Gemeinde Ausleben hat eine Fläche von 33,29 km<sup>2</sup> und eine Bevölkerungszahl von ca. 1800 Einwohnern.

## 5.2. Lage der Gemeinde im Raum

Das Gebiet der Gemeinde Ausleben befindet im Norden der Verwaltungsgemeinschaft Westliche Börde.

Es liegt zwischen der Stadt Oschersleben (Bode) und dem niedersächsischen Schöningen. Das Gebiet zwischen Magdeburger Börde und dem Höhenzug Elm ist durch ein fruchtbares Hügelland gekennzeichnet, das sich vom Lappwald im Norden über das Hohe Holz nach Südosten fortsetzt. Das Gelände fällt nach Süden zum Großen Graben (zwischen Bode und Großem Bruch) auf ca. 90 m ü. NN ab. Der höchste Punkt in der Gemarkung Ausleben ist der Bullenberg nahe Üplingen (210 m ü. NN). Der Ortsteil Ottleben liegt am Osterbach, der in den Düsteren Beek mündet, der durch die Ortsteile Ausleben und Warsleben fließt .

## 5.3. Abgrenzung des Plangebietes

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 ca. 0,86 ha.

Nördlich bis Östlich grenzt das Plangebiet an private Gartenflächen, die sich ebenfalls im Außenbereich befinden. Nordwestlich grenzt das Flurstück an die Schützenstraße, die durch Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet ist. Das Gebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Süden bis Westen schließen sich Ackerflächen an.

## 5.4. Eigentumsverhältnisse

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

## 5.5. Gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich eine Gartenanlage.

Einige Gebäude in Form von Gartenlauben sind vorhanden.

Das Pachtverhältnis wird zum Baubeginn beendet.

## 5.6. Begründung zur Änderung, 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
- Errichtung von Gebäuden mit Pflegewohnungen
- Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Unterbringung diverser Geräte, z.B. für Pflege der Außenanlagen)

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.

### 5.7 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen gliedern sich entsprechend der Nutzungen.

Baufenster wurden entsprechend den geplanten Maßnahmen festgelegt. Dabei sind die Bauflächen 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 Bauflächen I sind neben der Bebauung auch Wege, Stellflächen für Feuerwehr und PKW-Stellflächen vorzusehen.

Bau- fenster	Bezeichnung/ Nutzung	Flur- stück	Abmessungen	Größe	Geplante Maßnahmen	Zeitraum
I	Pflege- appartements und Pflege- wohnungen	71/1	Max. 104m * 56,60 m	5.300 m <sup>2</sup>	Mehrere Einzelbauwerke in verschiedenen Größen	Nach Genehmigung
II	Wirtschafts- gebäude	71/1	9 * 9 m	81 m <sup>2</sup>	Einzelgebäude	Nach Genehmigung

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

Städtebauliche Ziele / Festsetzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die angrenzenden Flächen der Ortslage sind als allgemeines Dorfgebiet ausgewiesen. Entsprechend der geplanten Nutzung soll die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch diese Ergänzung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

(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.

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:

Wohnnutzung - Baufenster I

Grundflächenzahl GRZ innerhalb des Baufensters 0,6

Geschossflächenzahl GFZ innerhalb des Baufensters 0,6

Zahl der Vollgeschosse: I

maximale Firsthöhe: 7m

Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach

Dachneigung: maximal 45°

Befestigte Flächen: maximal 20% des Baufenster

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

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

### 6.1. 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 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 nord-östlichen 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.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung.

#### Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird in die zentrale Kanalisation eingeleitet.

#### 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.

#### 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 angeschlossen.

Bei Bautätigkeiten im öffentlichen Bereich ist das Schachtscheinverfahren zu beachten.

#### Telekommunikation

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

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die vorhandene Erschließung im Ortsbereich und ist vorhanden. (siehe auch Stellungnahme TAV Börde vom 17.07.2015)

### 6.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des vorliegenden Bauleitplanes wurden die Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht und Grünordnung 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 „Altengerechtes Wohnen in Ausleben“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Die Schutzgüter wurden in einer Prüfung soweit, wie es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, unterzogen und im als Anlage beigefügten Umweltbericht dargestellt.

### 6.3. 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.

#### 6.5. 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 es 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.

#### 6.6. 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.

## 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



