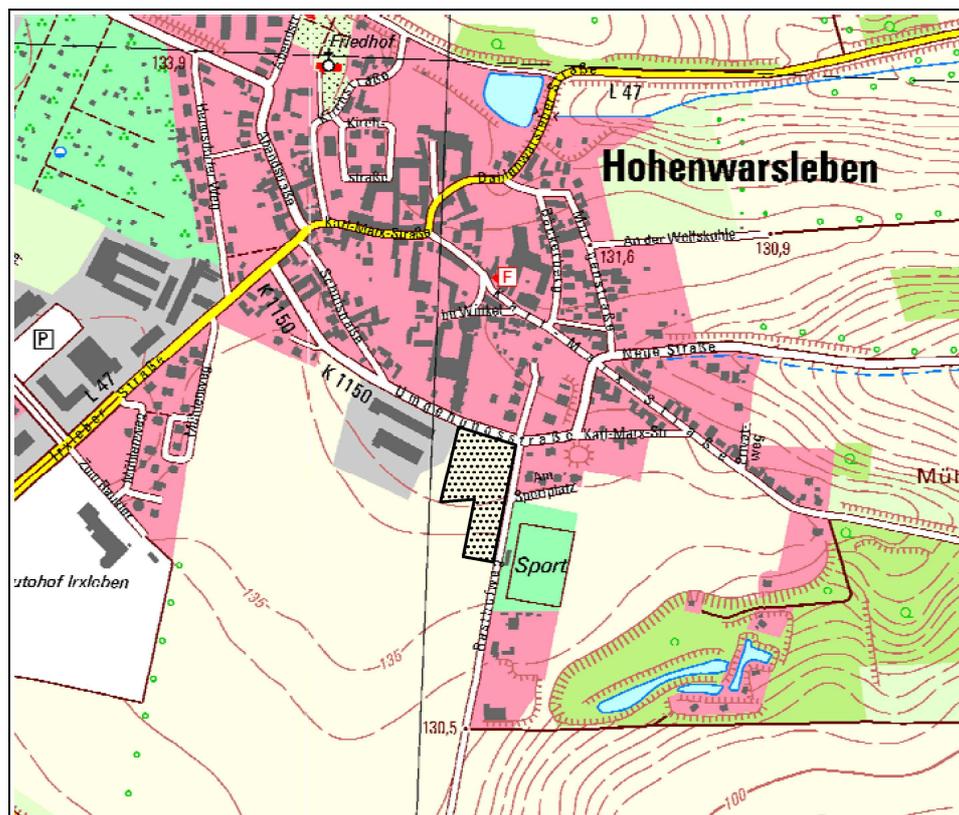




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Hohenwarsleben

Bebauungsplan Nr.13-4 Hohenwarsleben
"Umgehungsstraße / Rasthofweg"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
3.3. Leitungen und Kanäle	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.6. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.13-4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße / Rasthofweg" Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.13-4 der Gemeinde Hohe Börde befindet sich im Bereich südlich der Umgehungsstraße westlich des Rasthofweges in der Ortschaft Hohenwarsleben. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sind die Flächen südlich der Umgehungsstraße als wesentliches Entwicklungspotential für den Einfamilienhausbau in Hohenwarsleben vorgesehen. In Hohenwarsleben stehen im Innenbereich und in den erschlossenen Baugebieten keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken hält unverändert an, so dass die Gemeinde beabsichtigt, den nördlichen Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen einer baulichen Nutzung zu zuführen. Der Flächennutzungsplan sieht auf der Fläche eine gemischte Baufläche vor. Gewerbliche Grundstücke stehen im Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz ausreichend zur Verfügung. Da im wesentlichen Wohnbaugrundstücke fehlen, beabsichtigt die Gemeinde die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Hierfür soll im Norden die im Flächennutzungsplan vorgesehene Baugebietstiefe reduziert werden. Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die Umgehungsstraße und den Rasthofweg erschlossen. Im Plangebiet können ca. 11 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Hohenwarsleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Insgesamt hat der Flächennutzungsplan für das Gebiet 22 Bauplätze bilanziert, die durch den vorliegenden Bebauungsplan nur teilweise ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Hohenwarsleben. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Sie grenzt jedoch an die bebaute Ortslage an. Nach § 13b BauGB dürfen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzende Flächen für eine Wohnnutzung von bis zu 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.13-4 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.035 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

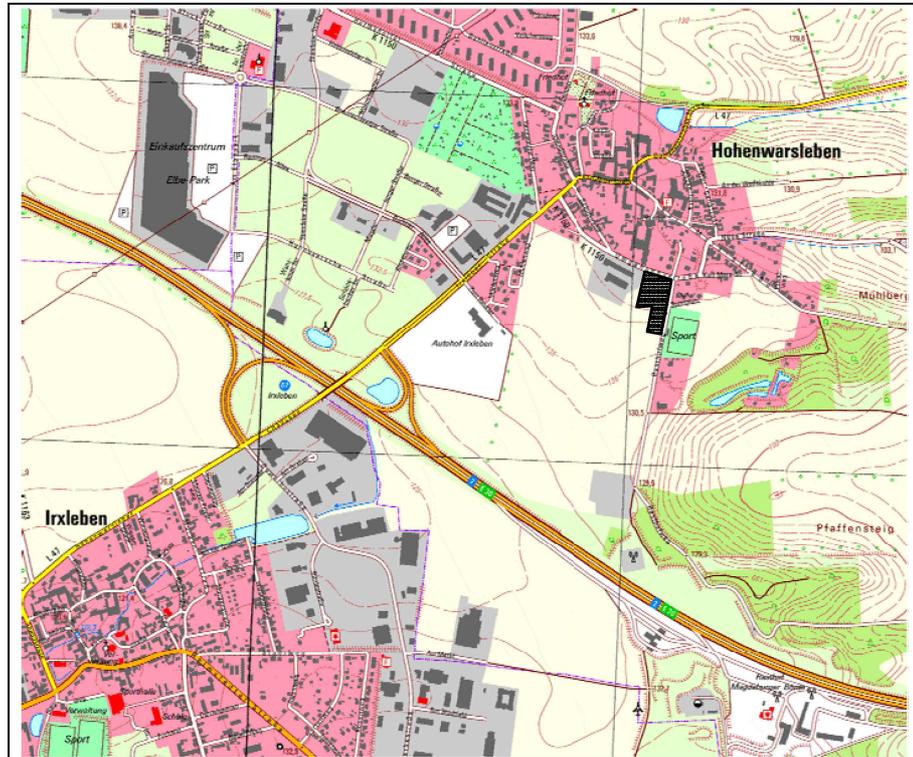
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 05.09.2017 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß §13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstücks 33/1 der Flur 4 der Gemarkung Hohenwarsleben. Die verbindliche, bemaßte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

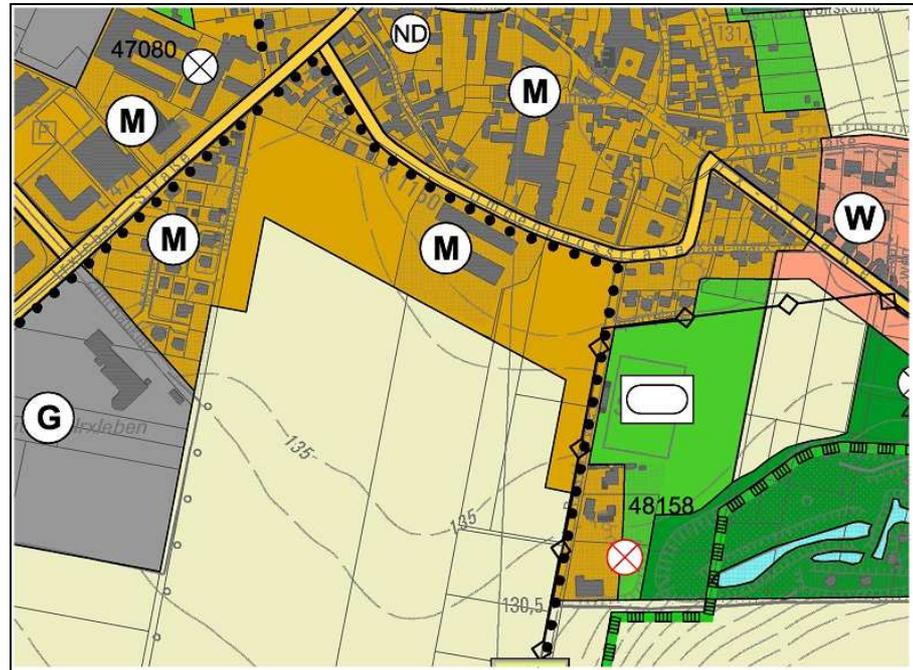
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Umgehungsstraße und nördlich Wohnbebauung
- im Osten Wohnbebauung und im Südosten der Sportplatz
- im Süden und Südwesten Ackerflächen
- im Westen das Betriebsgelände der Mitteldeutschen Paletten Service GmbH im Mischgebiet

An das Plangebiet grenzt ein Gewerbebetrieb im Mischgebiet an. Der Betrieb arbeitet nur während der Tagzeit. Das Emissionsniveau ist gering. Erhebliche bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Hohenwarsleben)



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgte vor dem Hintergrund gegebenenfalls auch Erweiterungen des Gewerbebetriebes südlich der Umgehungsstraße (Mitteldeutsche Paletten Service GmbH) offen zu halten. Unter Berücksichtigung des gestiegenen Wohnbedarfes sollen die Flächen der Wohnbauentwicklung vorbehalten bleiben. Die geplante Wohnnutzung fügt sich im vorhandenen Planumfeld städtebaulich ein. Die gewerbliche Nutzung auf dem benachbarten Grundstück ist nicht mit erheblichen Emissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Die westlich des Gebietes vorhandenen Gebäude sind Lagerhallen, die von Norden aus erschlossen werden. Erweiterungsabsichten bestehen nicht.

Auf das Plangebiet wirkt weiterhin der Lärm des südöstlich gelegenen Sportplatzes ein. Der Sportplatz wird durch den Verein Traktor 06 Hohenwarsleben genutzt, der über eine Mannschaft verfügt, die in der 1.Kreisklasse spielt. Auf dem Sportplatz finden während der Spielsaison ca. 14-tägig Punktspiele und zwei Mal wöchentlich der Trainingsbetrieb statt. Aufgrund der geringen Nutzungshäufigkeit sind erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Für die Bundesautobahn A 2 liegt eine Lärmkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung vor. (Büro Eco Akustik vom 25.07.2013) Im Plangebiet sind tags bis zu 57 dB(A) und nachts bis zu 52 dB(A) als Lärmimmissionen der Bundesautobahn A 2 zu erwarten. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt I, bleibt jedoch im zumutbaren Rahmen bei Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für Schlafräume.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Betroffenheit der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde geprüft. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsfläche für die Ortschaft Hohenwarsleben dargestellt. In der Bilanzierung der Bauflächen wurden für das Gebiet im Flächennutzungsplan 22 Bauplätze angenommen. Der Bebauungsplan ermöglicht 11 Einfamilienhausgrundstücke. Der Umfang der Entwicklung bleibt unter den im Flächennutzungsplan angenommenen Werten und damit im Rahmen des nachgewiesenen Eigenbedarfes. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan LEP 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde dieser Sachverhalt gewürdigt und in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Nachnutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten wurde bilanziert, dass die zur Verfügung stehenden Flächen für die Bedarfsdeckung nicht ausreichen und der Eingriff in landwirtschaftlich genutzte, hochwertige Ackerflächen erforderlich ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,03 Hektar. Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilte im Abstimmungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit, dass nach Archivdaten aus dem Planungsgebiet an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) anstehen, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Stauänsse. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (> 5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Hohenwarsleben Fundplatz 40, Siedlung Neolithikum). Die Ausdehnung der Siedlung ist jedoch nicht bekannt. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr

kommen diese erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es bestehen daher nach Auffassung des Amtes begründete Anhaltspunkte, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD2L154/10). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen und sollte möglichst zu Beginn der Planungen erfolgen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Kampfmittel

Für das betroffene Flurstück wurde durch den Landkreis Börde 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 ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch eine Trinkwasserhauptleitung DN300 Grauguss der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert und zu erhalten. Hierzu wird auf die Hinweise und Festlegungen unter Pkt. 4.6. der Begründung verwiesen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Hohenwarsleben befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können.

Die überbaubaren Flächen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Straßen Umgehungsstraße und Rasthofweg an das Straßennetz angeschlossen. Durch die Erschließungsstraßen ist eine ausreichende öffentliche Erschließung gesichert. Die Straßenbegrenzung der Umgehungsstraße reicht über das bisherige Straßenflurstück hinaus nach Süden. Die von der Straße in Anspruch genommene Fläche wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ergänzend erschließt eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zwei Hinterliegergrundstücke, wenn diese Flächen als Baugrundstücke parzelliert werden sollen.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild, dem aufgrund des Angrenzens an die offene Landschaft eine besondere Bedeutung zukommt, wurde an der Südgrenze des Plangebietes ein drei Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 344 m² festgesetzt. Auf der Fläche soll eine landschaftsgerechte Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

4.6. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Trinkwasserhauptleitung DN 300 GG der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH vorhanden. Die bestehende Fernwasserleitung ist durch eine Grunddienstbarkeit in einer Breite von 6 Metern gesichert. Hierfür wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, gemäß der Schutzstreifenbreite des DVGW- Regelwerkes W400 - 1 mit einer Breite von 6 m (3 m beidseitig der Rohrachse), festgesetzt. Auf die Einhaltung des Schutzstreifens, der nicht überbaut werden darf, wird hingewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens sind gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten: Eine Bebauung (z.B. Wohnhäuser, Garagen oder Carports) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zulässig. Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, z.B. Pflaster oder Rasengittersteine. Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 0,75 m wird gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden). Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der TWM GmbH vorgenommen werden.

Die TWM GmbH verweist in diesem Zusammenhang auf die Leitungsrechte gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz. Inhalt des Grundbuchbereinigungsgesetzes ist, dass für die belasteten

Grundstücke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit begründet wird. Das bedeutet, die TWM GmbH hat das Recht, das Grundstück für den Betrieb und die Instandhaltung, zur Kontrolle und, falls erforderlich, zur Reparatur der Leitung jederzeit zu betreten oder sonst zu benutzen. Die TWM GmbH hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert. Es wird gebeten, bei der weiteren Bearbeitung die dingliche Sicherung der Leitungsrechte der TWM GmbH zu berücksichtigen.

Im Falle eines Rohrschadens muss der TWM GmbH das Betreten des Grundstückes und das Befahren mit Technik (z.B. Bagger und LKW) zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet werden. Kommt es zu Beschädigungen am Eigentum des Grundstückbesitzers durch Havariefälle oder sonstige Arbeiten an der Leitung, wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt oder gegebenenfalls eine Entschädigung gezahlt. Der angegebene Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse ist nur als Mindestabstand zu betrachten. Ein größerer Abstand der Bebauung zur Trinkwasserleitung wäre für den Havariefall hinsichtlich der Schadensminimierung günstiger. Die genannten Nutzungseinschränkungen gelten nur für den Schutzstreifenbereich.

Da auf Grund von Abweichungen/ Toleranzen bei der Ortung die Lagegenauigkeit der Bestandsunterlagen nicht garantiert werden kann, ist die genaue Lage der Leitung im Bedarfsfall durch Suchschachtungen zu ermitteln. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind in Handschachtung auszuführen. Bei der Planung im Vorhabensgebiet sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell das Arbeitsblatt W400-1, einzuhalten. An eventuellen Berührungspunkten mit neu zu verlegenden Anschlussleitungen für geplante Baugrundstücke fordert die TWM GmbH die Einhaltung der Sicherheitsabstände gemäß DVGW-Regelwerk W400-1. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten und der konkreten Bauvorhaben sind für alle Grundstücke, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, aussagekräftige Unterlagen der TWM GmbH zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Da die Trinkwasserhauptleitung DN 300 GG bruchgefährdet ist, muss hier speziell geprüft werden, ob Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich erlaubt die TWM GmbH im Schutzstreifenbereich der Trinkwasserhauptleitung keine Tiefbauarbeiten ohne vorherige Zustimmung durch das Unternehmen. Neue Zufahrtsstraßen, die eine Überbauung darstellen, werden nicht gestattet.

Die TWM GmbH weist darauf hin, dass die beauftragten Bauunternehmen verpflichtet sind, vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten eine Schachtgenehmigung (Schachtschein) bei der TWM GmbH einzuholen.

4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt, der während der Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt I der DIN 18005 führt. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind passive Schallschutzmaßnahmen durch eine Ausrichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite oder durch erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen festgesetzt. Diese Maßnahmen gewährleisten den erforderlichen Schutz vor den Einwirkungen durch den Lärm der Bundesautobahn in der Nacht.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen der Umgehungsstraße und des Rasthofweges kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserband. (WWAZ). Die in der Umgehungsstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 32 PE ist für die Trinkwasserversorgung der in diesem Bereich geplanten Grundstücke nicht ausreichend. Im Rasthofweg verläuft von der Umgehungsstraße bis zur Anbindung an die TWM-Leitung eine Trinkwasserleitung DN 50 PE. Inwieweit diese Trinkwasserleitung für die geplanten Baugrundstücke ausreichend ist, müsste erst geprüft werden. Im südlichen Bereich des Rasthofweges befindet sich keine Trinkwasserleitung des WWAZ. Hier wäre eine Erweiterung der Trinkwasseranlagen erforderlich. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger muss sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Im Rasthofweg und in der Umgehungsstraße befinden sich 1 KV Elektroenergieversorgungsleitungen. Die Abstimmung

mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung für die Gebäude. Es ist zu beachten, dass im Rasthofweg und in der Umgehungsstraße Mittelspannungskabel vorhanden sind, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Im Rasthofweg und in der Umgehungsstraße befinden sich Gasversorgungsleitungen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung für die Gebäude.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Antragsstellung für Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Bauvorhaben. Da die vorhandenen Telekommunikationsanlagen voraussichtlich nicht ausreichend sind, ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH –Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband - Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Anschlüsse der geplanten Baugrundstücke sind im Bereich der Umgehungsstraße sowie im nördlichen Abschnitt des Rasthofweges an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich. Im südlichen Bereich des Rasthofweges befindet sich keine Schmutzwasserkanalisation. Eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation wäre möglich. Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des südlichen Teils des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger muss sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen und zu beseitigen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes ist über eine Wasserentnahme aus Hydranten gesichert.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-10 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, zum Beispiel durch die Anpflanzung einer Hecke gemindert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche. Am Nord- und Westrand entlang der Straßen sind schmale Feldrandstreifen vorhanden. Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Drei Begehungen der Fläche im September 2017, im Februar 2018 und nach der Ernte am 03.08.2018 haben keine Hinweise auf Feldhamsterbaue erbracht. Die Begehung erfolgte systematisch in Streifen von ca. 6 Meter Breite mittels Feldstecher 10 x 50. Hinweise auf Baueingänge wurden nicht festgestellt. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart

der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Lärmquellen, die Auswirkungen auf das Gebiet haben.

- Bundesautobahn A 2 in einer Entfernung von ca. 630 Metern zum Plangebiet
Für die Bundesautobahn A 2 im Bereich der Gemeinde Hohe Börde liegt eine Lärmkartierung (Land Sachsen-Anhalt) und eine Lärmaktionsplanung (Büro Eco Akustik vom 25.07.2013) vor. In der Lärmkartierung wurde der auf das Gebiet einwirkende Lärm ermittelt. An der Südgrenze des Plangebietes sind Beurteilungspegel von tags 57 dB(A) und nachts von 52 dB(A) zu erwarten. Diese Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt I für allgemeine Wohngebiete tags um 2 dB(A) und nachts um 7 dB(A). Die Überschreitung des Tagwertes ist als nicht erheblich einzustufen. Sie bleibt innerhalb der gemäß der 16.BImSchV zulässigen Grenzwerte. Die Überschreitung der Nachtwerte ist erheblich. Für Schlafräume wurde ein passiver Lärmschutz durch erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen der Gebäude festgesetzt. Die Immissionswerte entsprechen dem Lärmpegelbereich III. Durch die Maßnahmen kann ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.
- angrenzende gewerbliche Nutzungen
Die westlich an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Nutzung der Mitteldeutschen Paletten Service GmbH wird als nicht erheblich eingestuft. Die angrenzenden Gebäude werden nur für Lagerzwecke genutzt.
- Freizeitlärm durch den Sportplatz
Der vom Sportplatz im Südosten des Plangebietes ausgehende Freizeitlärm ist nicht erheblich. Der Sportplatz wird durch die Fußballmannschaft Traktor 06 Hohenwarsleben genutzt. In der Saison finden aller 14 Tage Punktspiele und zwei Mal wöchentlich der Übungsbetrieb

statt. Der Verein verfügt über eine Fußballmannschaft und eine Mannschaft Alte Herren. Der Aufbau einer Jugendmannschaft ist vorgesehen.
Durch die festgesetzten Maßnahmen ist ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13-4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße / Rasthofweg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	10.263 m ²
• allgemeine Wohngebiete	10.116 m ²
• Straßenverkehrsfläche	147 m ²

Hohe Börde, September 2018

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin