



Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.12-9
"Wohngebiet II Gutensweger Straße"
in der Ortschaft Hermsdorf
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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 i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
3.3. Leitungen im Plangebiet	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten	9
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.7. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-9 "Wohngebiet II Gutensweger Straße" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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

Der für das Land Sachsen-Anhalt seit dem Jahr 2014 zu verzeichnende Trend erhöhter Zuzüge von Einwohnern gegenüber geringeren Wegzügen ist auch in der Gemeinde Hohe Börde zu verzeichnen. Der Wanderungssaldo der Gemeinde Hohe Börde entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt mit dem Unterschied, dass in der Gemeinde Hohe Börde eine fast ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist. Dies hat zur Folge, dass die Einwohnerzahlen stabil bleiben und gegenüber den Prognosen ein erheblich höherer Wohnbedarf besteht. Die durch die Gemeinde für die langfristige Entwicklung vorgehaltenen Flächen sollen daher bedarfsabhängig abschnittsweise planungsrechtlich gesichert und soweit erforderlich erschlossen werden.

Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt Wohngrundstücke anzubieten, die unterschiedlichen Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten der Bauherren entsprechen. Dies erfordert die Ausweisung von Wohnbauflächen unterschiedlicher Baugrundstücksqualitäten in den Ortschaften soweit der Bedarf nicht im Zusammenhang der bebauten Ortslagen gedeckt werden kann. Als landschaftlich reizvolles Baugebiet wurde im Jahr 2018 das Wohngebiet Gutensweger Straße durch den Bebauungsplan Nr.12-7 bauplanungsrechtlich gesichert. Inzwischen sind fast alle Grundstücke an Bauherren veräußert. Die Erschließung ist örtlich vorhanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baugebiet abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr.12-9 umfasst die nördlich angrenzenden durch die Gutensweger Straße erschlossenen Flächen. Im Unterschied zum Bebauungsplan Nr.12-7 sind die Höhenunterschiede zwischen Straße und Gelände geringer, so dass sich die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern in diesem Bereich unkomplizierter gestaltet, die auf den weiter südlich angrenzenden Grundstücken weiten Blickbeziehungen in die Landschaft sind hier jedoch geringer.

Im Baugebiet sind ca. vier Grundstücke auf einer Wohnbaufläche von 0,27 Hektar vorgesehen. Die Gemeinde Hohe Börde hat geprüft, ob in Hermsdorf weitere Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Ortschaft Hermsdorf ist sehr dicht bebaut. Die baulichen Wohnflächenreserven reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus. Freiflächen sind im Ortskern nicht mehr vorhanden. Diese wurden zur Errichtung der Schule genutzt. Detailliertere Aussagen zu bestehenden Flächenreserven sind dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Da das Plangebiet den Bedarf der Ortschaft Hermsdorf decken soll, der im Flächennutzungsplan mit insgesamt 65 Bauplätzen im Planungszeitraum beziffert wurde, ist die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch die Gutensweger Straße kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt 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 Siedlungsbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sich die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Baugebiet grenzt an der Gutensweger Straße an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hermsdorf an. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan fällt somit unter die bis zum 31.12.2021 geltenden Regelungen des § 13b BauGB unter der Voraussetzung eines Aufstellungsbeschlusses vor dem 31.12.2019. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 05.11.2019 durch den Gemeinderat Hohe Börde gefasst wurde und das Planverfahren im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung auf Grundlage des § 13b BauGB gegeben.

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 den nach § 13b BauGB zu beurteilenden Bereich 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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 808 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes 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.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 05.11.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand der Ortschaft Hermsdorf an der Gutensweger Straße. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Gutensweger Straße mit einbezogen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich muss daher unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen, deren Grenze an der Westseite der Straße verläuft.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 703, 702, 618, 620, 139, 142/14 und 142/12
- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 479/99
- im Osten von einer Parallelen im Abstand von 40 Metern östlich der Westgrenze des Flurstücks 98
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 882

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Westen und Süden Wohngebiete an. Östlich und nördlich befindet sich eine als Ackerfläche genutzte Freifläche am Hang des Gersdorfer Kessels.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein erster Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 02.06.2016 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Hermsdorf als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Die betroffenen Flächen befinden sich am Hang zum Gersdorfer Kessel. Aufgrund der mit der Hanglage verbundenen Bodenerosion haben die Flächen ein deutlich unterdurchschnittliches Ertragspotential aufzuweisen. Die Bodenwert-

zahlen liegen bei 57 bis 67 Bodenpunkten. Sie liegen deutlich unter der durchschnittlichen Ackerwertzahl von ca. 80 Bodenpunkten in Hermsdorf. Gleichwohl ist dem Belang ein entsprechendes Gewicht einzuräumen.

Die Gemeinde Hohe Börde hat zunächst die innerörtlichen Entwicklungspotentiale geprüft. Im Innenbereich stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung bzw. diese wurden bereits bauplanungsrechtlich gesichert und werden derzeit bebaut (z.B. 6. Änderung des Bebauungsplanes Gersdorfer Kessel). Weiterhin erfolgte eine Überprüfung zur Nutzung bereits vollständig erschlossener Flächen. Dieses Lagekriterium rechtfertigt die Inanspruchnahme von Flächen einer unterdurchschnittlichen Bodengüte.

Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Ein besonders hoher Bedarf besteht in den Gemeindeteilen in Randlage zum Oberzentrum Magdeburg, da hier aufgrund einer günstigen Altersstruktur der Bevölkerung die Geburtenrate besonders hoch ist. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Dieser entspricht den Zielen der Raumordnung. Es ist daher davon auszugehen, dass die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 4.654 m². Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Gutensweger Straße mit einem ausgebauten Fußweg ist im Bestand vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel und tertiäre Tone oberflächennah an. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum benachbarten Bebauungsplan sind bei der Hanglage und des tonigen Untergrundes Bodenrutschungen, insbesondere bei der Durchnässung des Untergrundes, nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich mittelwertige Bördeböden mit 57-67 Bodenpunkten.

archäologische Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologisch relevante Fundstellen. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird

darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.3. Leitungen im Plangebiet

In der Gutensweger Straße befindet sich eine Hochdruck-Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH und eine parallele Fernmeldeleitung, die gemäß den Leitungsplänen unmittelbar unter dem Gehweg verlaufen. Entlang der Gastransportleitung ist der Leitungsschutzstreifen mit einer Breite von 6 Metern (3 Meter beiderseits der Leitungssachse) zu beachten, der in das Plangebiet ragt. Er wurde, soweit private Wohnbauflächen davon betroffen sind, als Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH zu belasten ist, gekennzeichnet. Die Fernmeldeleitung befindet sich entlang der Bauflächen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Gastransportleitung, so dass durch sie keine gesonderten Abstandsbedingungen zu berücksichtigen sind.

Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass die sich innerhalb des Plangebietes befindliche Gashochdruckleitung GTL0002025 (PN 16 / DN 300) zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt ist. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002025 beträgt 6 Meter. Das heißt, je 3 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung oder der parallel dazu verlegten Fernmeldeleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen, nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden und keine Pfosten oder Pfähle eingebracht werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei der späteren Gestaltung des Plangebietes innerhalb des Schutzstreifens wird auf das Merkblatt DVGW GW125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hingewiesen. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von der Gasleitung entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Metern links und rechts über den Leitungsscheiteln frei von Sträuchern zu halten. Für den Fall, dass die Gashochdruckleitung durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) ist zu berücksichtigen, dass eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt wird. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Arbeiten im Bereich der Gashochdruckleitung und des Fernmeldekabels erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch fachverantwortliche Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH und ggf. Handschachtung.

4. Begründung der 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.

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 Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da alle angrenzenden Baugebiete auch allgemeine Wohngebiete sind und eine Sonderbehandlung des Plangebietes nicht gerechtfertigt erscheint.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von allgemeinen Wohngebieten geprägt wird.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie 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 für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 8 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll 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 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten können.

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 Straßenverkehrsflächen

Die Gutensweger Straße ist im Bestand als vollständig ausgebaute Straße mit Gehweg vorhanden. Sie ist öffentlich gewidmet und wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten

An das Plangebiet schließt sich östlich das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde an. Hierauf ist besondere Rücksicht zu nehmen. Ein Streifen von 10 Metern Breite an der Ostgrenze des Gebietes soll daher ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind in diesem Streifen nicht zulässig.

4.6. 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 das Landschaftsschutzgebiet eine besondere Bedeutung zukommt, wurde an der Ostgrenze des Plangebietes ein drei Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 270 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.

4.7. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Im Gehweg der Gutensweger Straße verläuft eine Gashochdruckleitung der Avacon Netz GmbH, für die ein Leitungsschutzstreifen zu beachten ist, der bis auf die Wohnbaugrundstücke reicht. Diese Flächen wurden als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Die unter Punkt 3.3. der Begründung angeführten Hinweise des Leitungseigentümers sind zu beachten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch die vorhandene vollständig ausgebaute Gutensweger Straße ist eine öffentliche Erschließung vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes ist an die zentrale Trinkwasserleitung in der Gutensweger Straße möglich. Der WWAZ weist darauf hin, dass es in der Ortschaft Hermsdorf aktuell noch zu Druckproblemen in der Trinkwasserversorgung kommen kann. Mit den von der TWM Magdeburg derzeit durchgeführten baulichen Maßnahmen am Trinkwassersystem werden diese Druckprobleme voraussichtlich zukünftig nicht mehr auftreten.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. In der Gutensweger Straße befindet sich entlang des Plangebietes eine Hochdruck-Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH, deren Leitungsschutzbereich bis auf die Baugrundstücke reicht. Es wird auf die Ausführungen im Punkt 3.3. der Begründung verwiesen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum 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, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauschluss telefonisch beantragen.
- Die MDDSL betreibt im Plangebiet ein DSL Netz. Die Abstimmungen erfolgen im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Gutensweger Straße angeschlossen werden. Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen realisierbar. Die Anschlüsse sind vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hermsdorf ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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.12-9 "Wohngebiet II Gutensweger Straße" in der Ortschaft Hermsdorf 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 suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die

Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Abweichend von diesem Ziel wurde befristet nach § 13b BauGB auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis 10.000 m² Grundfläche gefördert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die maßvolle Abrundung der Ortslage werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Gleichwohl werden Ackerflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dies hat der Gesetzgeber durch § 13b BauGB ausdrücklich zugelassen. 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 ist die Anpflanzung einer Gehölzhecke zur offenen Landschaft vorgesehen. Dies minimiert die Eingriffe in das Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sollte nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche, auf der inzwischen abgeernteter Raps angebaut war. Eine erste Begehung hat keine Hinweise auf Hamsterbaue ergeben. Die Gemarkung Hermsdorf gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Ein Einwandern des Feldhamsters ist aufgrund der örtlichen Ausprägung der Fläche nicht auszuschließen. Es ist daher zwingend erforderlich, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten das Gebiet erneut durch eine fachlich hierfür qualifizierte Person auf Hamsterbaue abzusuchen. Sollten Hamsterbaue festgestellt werden, so ist jeglicher Eingriff in die Fläche erst nach einer Umsiedlung des Hamsters in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche zulässig. Die Hamsteruntersuchung ist auf die Zeiträume April / Mai bis das Aufwachsen der Feldfrüchte die Sicht erschwert oder nach der Ernte im August / September begrenzt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Vermeidung von Verzögerungen der Baufeldfreimachung sollten die Untersuchungen daher rechtzeitig erfolgen.

Für die Feldlerche bietet das Gebiet keine geeigneten Brutvoraussetzungen, da diese Gebiete meidet, die sich in der Nähe von Hochbauten befinden. Brutstätten halten in der Regel einen Abstand von mindestens 100 Metern zu baulichen Anlagen.

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 Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

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

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 Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger 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 allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-9 "Wohngebiet II Gutensweger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	4.654 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.693 m ²
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	1.064 m ²
• private Grünflächen Zweckbestimmung Garten	897 m ²
darin enthalten:	
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	270 m ²

Gemeinde Hohe Börde, September 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin