

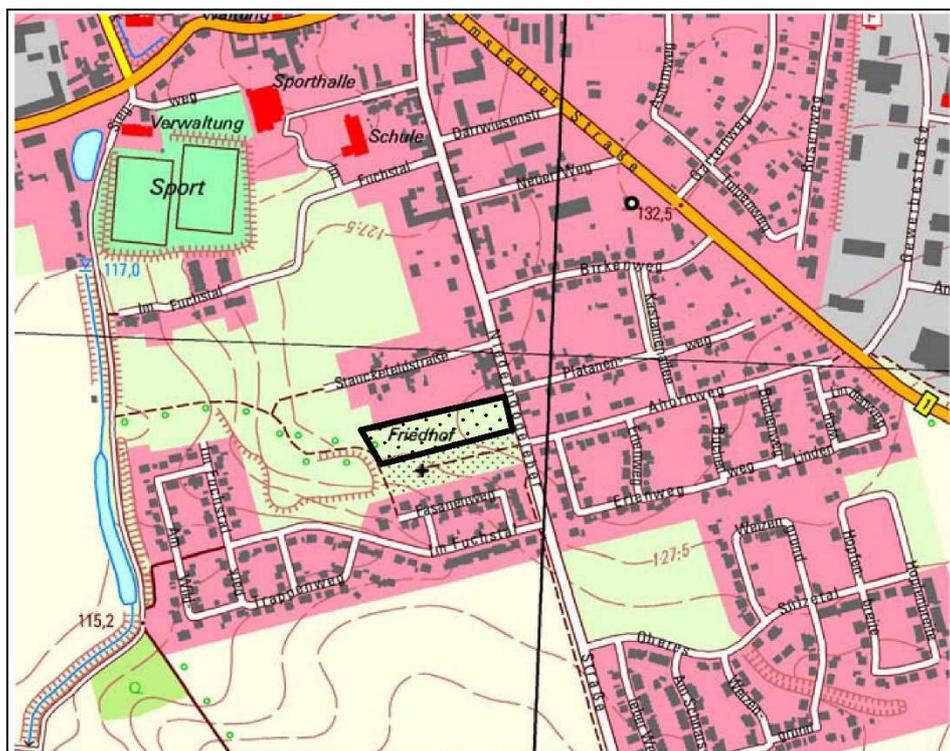


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-7 Wohngebiet "Im Fuchstal" in der Ortschaft Irxleben

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
4.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz	10
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-7 Wohngebiet "Im Fuchstal" in der Ortschaft Irxleben - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr.7 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Irxleben wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 22.01.1992 im Jahr 1992 erarbeitet. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.03.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung fehlende Ausfertigungsvermerk wurde am 16.12.2015 nachgeholt und der Plan am 23.12.2015 rückwirkend zum 19.03.1993 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Ein erstes Änderungsverfahren wurde in den Jahren 2015 / 2016 durchgeführt. Die 1.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.05.2016 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.7 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,4 Hektar. Er beinhaltet das Wohngebiet im Süden der Ortslage Irxleben einschließlich des Friedhofes. Nördlich angrenzend an den Friedhof setzt der Bebauungsplan eine Wohnbaufläche fest, die für den Einfamilienhausbau vorgesehen war. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes selbständige Gemeinde Irxleben setzte den Bebauungsplan auf der Teilfläche nördlich des Friedhofes nicht um, da Anfang der 90er Jahre nicht absehbar war, ob zukünftig eine Erweiterungsfläche für den Friedhof notwendig ist. Die Fläche wurde zwischenzeitlich als gemeindlicher Bauhof und Stein- und Erdlager genutzt.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre kann eingeschätzt werden, dass eine Erweiterung des Friedhofes nicht erforderlich ist. Aufgrund geänderter Formen der Bestattung weist der bestehende Friedhof umfangreiche Reserveflächen auf, die langfristig den Bedarf zur Bestattung decken. Der Fortbestand des Bauhofes ist nicht erforderlich, da durch die Bildung der Einheitsgemeinde Hohe Börde ausreichend Flächen in anderen Ortschaften zur Verfügung stehen.

Der Anfang der 90er Jahre erarbeitete Bebauungsplan soll nunmehr umgesetzt werden. Aufgrund der Entwicklung der Ortschaft Irxleben ist das Gebiet nördlich des Friedhofes inzwischen eine örtlich gut integrierte Fläche, die sich nicht nur für den Einfamilienhausbau eignet. Die Sachsen-

Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft (SALEG) hat für das Gebiet ein Konzept eines generationsübergreifenden Wohnprojektes mit zwei Wohnhöfen vorgelegt, dass im Rahmen der Grundstücksausschreibung den Vorzug erhalten hat und im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll. Es beinhaltet zwei Wohnhöfe, die von den barrierearmen Wohnungen umschlossen werden. Insgesamt ist nach den derzeitigen Planungen die Errichtung von 15 - 20 Wohnungen vorgesehen. Die Anordnung der Wohnhöfe erfordert die Änderung des Bebauungsplanes, da die überbaubaren Flächen bisher nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen. Die Erschließung soll über die am Nordrand des Gebietes vorgesehene öffentliche Straße erfolgen.

Inhalt der Planänderung ist weiterhin die Festsetzung des inzwischen hergestellten Parkplatzes für den Friedhof. Die Fläche des Parkplatzes vermindert die bisher für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt die Flächen als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger und Bauherrn der Fläche der SALEG.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Irxleben Nr.14-7 Wohngebiet "Im Fuchstal" in der Ortschaft Irxleben trat am 19.03.1993 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Irxleben. Die Fläche wurde bisher als Bauhof genutzt, so dass es sich um die Nachverdichtung innerhalb der Ortslage handelt. Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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.
- 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 Änderungsbereich beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.155 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 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 Vogel-schutzgebiete 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.

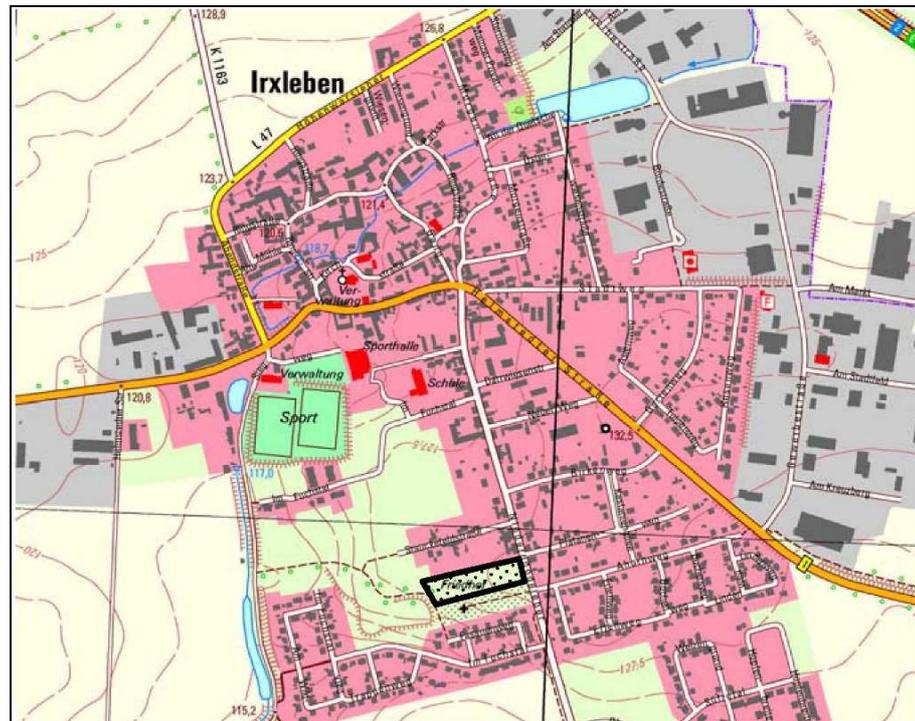
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 04.02.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.14-7 der Gemeinde Hohe Börde nördlich des Friedhofes.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr.7 wird ergänzt durch die Kennziffer der Ortschaft Irxleben (14). Die neue Nummerierung lautet daher Nr.14-7.

Lage in der Ge-meinde



[TK10 / 10/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6007867/2011

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 137/9, 136/9, 135/9, 190/9 191/9 und 188/9
- im Osten von der Westgrenze der Niederndodeleber Straße (Flurstück 207)
- im Süden von der Nordgrenze des Friedhofes Irxleben (Flurstück 114/9)
- im Westen von der im Bebauungsplan Nr.14-7 festgesetzten Grünfläche der Parkanlage (alle Flurstücke Gemarkung Irxleben, Flur 1)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
An das Plangebiet grenzen im Süden der Friedhof Irxleben, im Norden und Osten Wohnbebauung und im Westen die Grünanlage (Park) an.

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 Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 (24-20002-01) gehört die vorliegende Änderung nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten 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.

Irxleben ist als Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Die Planung entspricht dem raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde. Ein Konflikt mit den Zielen Raumordnung ist nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8.093 m². Das Plangebiet der Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet für den Einfamilienhausbau festgesetzt. Die Fläche wurde zwischenzeitlich als Bauhof genutzt. Auf der Fläche sind Steine und Erdstoffe aus der Nutzung als Lagerplatz vorhanden, die derzeit beräumt werden. An der Niederndodeleber Straße befindet sich der öffentliche Parkplatz des Friedhofes, der erhalten bleiben soll.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 - 1 m Schwarzerde und Löß) Sande an. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Plangebiet nicht bekannt. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers bestehen günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig die Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser möglich. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von 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 Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt.

Altlasten

Das Flurstück 113/9 der Flur 1, Gemarkung Irxleben, ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen "wilden Müllkippe" als Altablagerung erfasst. Die Ausdehnung dieses Bereiches ist grundsätzlich bekannt, er befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches westlich des Gebietes. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Wendehammers Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Wird der Ablagerungskorpus durch Baumaßnahmen angeschnitten, so ist dies dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde unverzüglich anzuzeigen.

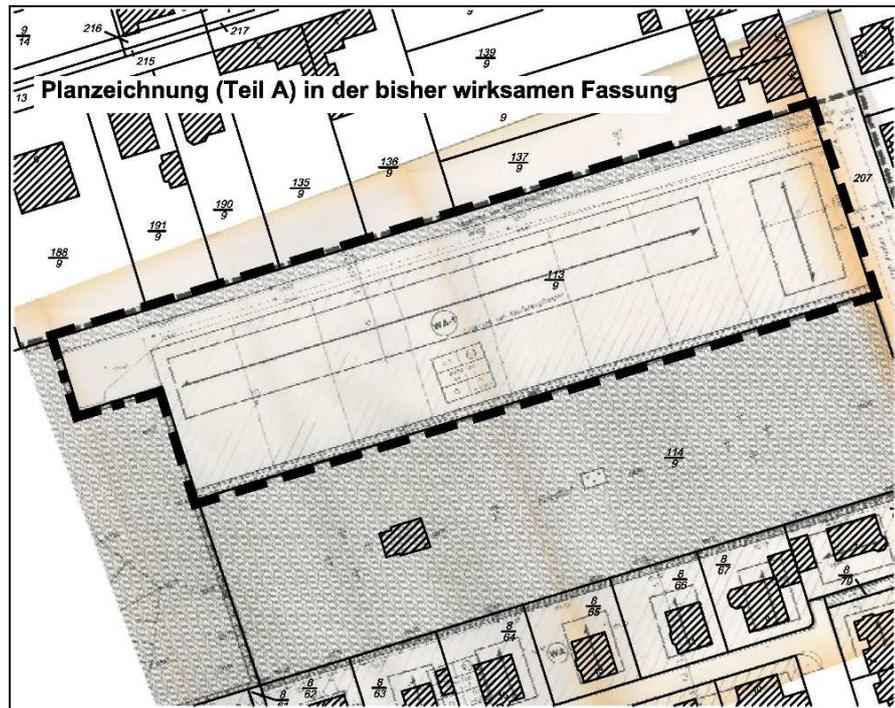
archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (bei den Untersuchungen im Bereich Erschließungsstraße aufgedeckte urgeschichtliche Siedlungsgruben). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aufgrund der schlechten Erhaltung der Befunde kann die archäologische Dokumentation baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für das Flurstück 113/9, Flur 1, Gemarkung Irxleben konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen auf den Flurstücken ist somit nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Generell wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

wirksamer Bebauungsplan



[ALK / 07/1993] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
18/1-6007867/2011

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Anpassung der Baugrenzen und der Entfall der Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen
2. die Verschiebung der festgesetzten Erschließungsanlagen an die Nordgrenze des Plangebietes
3. die Festsetzung des bereits errichteten öffentlichen Parkplatzes für den Friedhof
4. den Ersatz der Festsetzung zur Traufhöhe durch die Begrenzung der Firsthöhe
5. der Entfall der örtlichen Bauvorschrift

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Änderung der Bauform von Einfamilienhausbau zu Wohnhöfen mit Mehrgenerationenwohnen und die öffentliche Erschließung. Hierfür musste der Planinhalt im Änderungsbereich angepasst werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Als Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet 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 Standort. Tankstellen sind im Plangebiet 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 und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Baudichte ist für die siedlungsintegrierte, gut erschlossene Baufläche planerisch sinnvoll.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Zulässigkeit des bisher festgesetzten WA-1 Gebietes. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Bisher war eine Begrenzung der Traufhöhe auf 7 Meter festgesetzt. Diese gestattet weitere Nichtvollgeschosse im Dachbereich, die am Standort städtebaulich nicht als verträglich eingestuft werden.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisher festgesetzten Zulässigkeit im WA-1 Gebiet.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden weitgehend offengehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen, dem Parkplatz und den Außengrenzen auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität, die die Errichtung der geplanten Wohnhöfe ermöglicht. Durch den Abstand zu den Verkehrsflächen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden.

4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sah bisher eine schmale Grünfläche am Nordrand und daran anschließend die öffentliche Erschließungsanlage vor. Planungsziel für das Abrücken der Erschließung von den nördlich angrenzenden Grundstücken war die Vermeidung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen der nördlichen Anlieger, da diese durch die Stauckenfeldstraße erschlossen sind und eine zusätzliche Erschließung für die Grundstücke nicht erforderlich ist. Da die Finanzierung der Erschließung über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn der geplanten Wohngrundstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung erfolgt und der Gemeinde keine Kosten durch Erschließungsbeiträge entstehen, ist der Grünstreifen überflüssig. Zur besseren Nutzung der Baugrundstücke wurde die Straße an die Nordgrenze verschoben. Die Straßenraumbreite wurde von 6,75 Meter auf 7,5 Meter vergrößert. Ein Abstand der befestigten Straße von der Nordgrenze von ca. 2 Meter bleibt entsprechend der Ausbauplanung der Straße erhalten. Auf der Südseite ist straßenbegleitend die Einordnung von Stellplätzen in Längsaufstellung vorgesehen. Die Straße endet in einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug ausgebaut werden soll.

4.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz

Bereits in den 90er Jahren wurde neben dem Friedhof ein provisorisch geschotterter Parkplatz errichtet, um Stellplätze für den Friedhof zu errichten. Vor ca. 5 Jahren wurde der Parkplatz ordnungsgemäß befestigt. Er soll dauerhaft die Stellplätze für die Besucher des Friedhofes sichern und wurde als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

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

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes ist an der Südgrenze zum Friedhof eine 2 Meter breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Diese wurde in die geänderte Planung übernommen. Da die Gebäude der geplanten Wohnhöfe näher an den Friedhof heranrücken, wurde eine Möglichkeit für Abweichungen festgesetzt, die bei Erfordernis einräumt, die Fläche zur Bepflanzung an anderer Stelle zu ersetzen, um eine zu starke Verschattung der Gebäude zu vermeiden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert

- die Herstellung der im Bereich der Änderung festgesetzten Erschließungsanlage
- die Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung im Straßenraum

Die Erschließungsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten des durch die Erschließung begünstigten Grundstücks im Plangebiet durchgeführt. Dies wird über einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Hohe Börde gesichert. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

An privaten Maßnahmen ist weiterhin durchzuführen

- die Baufreimachung des Grundstücks

- die Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den begünstigten Grundstückseigentümer getragen.

6. Auswirkungen der Änderungen 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 der Änderung 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

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Sie erfolgt von der Niederndodeleber Straße über die festgesetzte öffentliche Straße an der Nordgrenze des Plangebietes bis zum Wendehammer. Hierdurch ist eine bedarfsgerechte Erschließung des Gebietes gesichert.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Gemäß der Stellungnahme des Verbandes ist ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserleitung in der Niederndodeleber Straße möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. 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 Neubauhausanschluss telefonisch beantragen.

- Die MDDSL betreibt in Irxleben ein Breitband DSL Netz. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das geplante Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Niederdodeleber Straße angeschlossen werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Irxleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Inwieweit das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann oder ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu prüfen.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden (gesamt 96 m³) entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über eine Wasserentnahme aus Hydranten in der Niederdodeleber Straße gesichert.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-7 Wohngebiet "Im Fuchstal" in der Ortschaft Irxleben 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines durch das Baustofflager stark anthropogen überprägten Bereiches in der Ortschaft Irxleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung.

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 § 13 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Die Flächen waren bereits als Bauflächen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 angehoben. Hierdurch ist ein höherer Umfang der Versiegelung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausgangszustand als Baustofflagerplatz großflächige Überschüttungen des Bodens aufweist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Für die 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 Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 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 Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Zur Niederrödeleber Straße besteht ein Abstand von ca. 30 Metern. Die Stellplatzanlage des Friedhofes ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden.

7. **Auswirkungen der Änderung 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.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer als Veranlasser der Planänderung. Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstückseigentümer sind nicht zu erwarten.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 2.Änderung des Bebauungsplanes Irxleben Nr.14-7 Wohngebiet "Im Fuchstal" in der Ortschaft Irxleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. **Flächenbilanz**

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	8.093 m ²
• allgemeine Wohngebiete	5.387 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.632 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.074 m ²

Gemeinde Hohe Börde, September 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin