

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	8
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

1. Ziel der Planaufstellung

Im Jahr 2000 beabsichtigte die Firma Aktuell Bau die Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf der Fläche nördlich der Dorfstraße am Ortsausgang Ackendorf in Richtung Rottmersleben. Das Planverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Da in den Folgejahren kein Bedarf erkennbar war, ruhte die Planung seither.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese wurde mit zwei Bauplätzen für Einfamilienhäuser bilanziert. Sie soll dem örtlichen Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters dienen. Inzwischen besteht ein konkreter Bedarf für ein Vorhaben. Die Gemeinde Hohe Börde hat daher beschlossen, das Planverfahren wieder aufzunehmen. Der Satzungsbeschluss wurde formell aufgehoben. Es wurde ein Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Festsetzungen des § 9 Abs.1 BauGB erarbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet eignet sich für eine bauliche Nutzung. Der Untergrund ist geprägt durch Bodenaufschüttungen aus der Rübenwäsche der östlich angrenzenden ehemaligen Zuckerfabrik. Die Bodenstruktur ist nachhaltig verändert. Im Norden grenzt die Garbe an. Auf den nicht aufgeschütteten Teilbereichen des Plangebietes (Maßnahme M1) ist eine Feuchtwiese vorhaben, die dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegt und deren Erhaltung über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden soll. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 21.07.2003 bis zum 25.08.2003. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 03.12.2020 bis zum 11.01.2021 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Punkt Wirtschaft / Gewerbe – Öffentlichkeitsbeteiligungen und in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde in 39167 Hohe Börde, OT Irxleben, Bördestraße 8. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.07.2003 unter Zusendung des Planes und der Begründung um Stellungnahme gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 18.11.2020 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde und vom Unterhaltungsverband Untere Ohre vorgebracht.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof"
in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>ist. Gemäß Ihrem Anschreiben wird auf die Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB aus dem Jahr 2003 abgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf der Planzeichnung ist in der Nutzungsschablone nur I Vollgeschoss eingetragen, in der Planzeichenerklärung und der Begründung Pkt.4.1.2 allerdings II. Auf Grund der Firsthöhe und der aktuell beliebten Stadtvillen, sollte ein 2-Geschossigkeit festgesetzt werden. - Die Ausweisung als Mischgebiet kann nicht gefolgt werden, da in der Begründung von einer Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung ausgegangen wird. Wenn also Wohnen die vorrangig geplante Nutzung darstellt, so ist ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. - Gegen den Bebauungsplan bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht somit keine Einwände oder Bedenken. - Bauordnung / vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken, wenn die nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung werden. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft. Nebenbestimmungen: Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) §2 Abs.2 Nr.1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsf lächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Zur Löschwasserversorgung wurde in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. - Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist jederzeit zu gewährleisten und gemäß §5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Absperrvorrichtungen sind in Zufahrten bzw. Ausfahrten nur zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel Form A gemäß DIN3223 oder ein in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr vorgehaltenen Schließung oder Schlüsseldepotsystem geöffnet werden kann. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das Flurstück 112/25, Flur 1, Gemarkung Ackendorf kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt wurde korrigiert. - Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet bildet kein separates Baugebiet sondern einen unselbständigen Teil der Bebauung nördlich der Dorfstraße, die insgesamt als Mischgebiet einzustufen ist, auch wenn im Plangebiet vorrangig Wohnnutzung entstehen soll. Auf den Sachverhalt wurde in der Begründung hingewiesen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein Baugenehmigungsverfahren, sondern um einen Bebauungsplan handelt. Im Bebauungsplanverfahren sind Nebenbestimmungen nicht zulässig. Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde bestehen in Ackendorf keine Defizite der Löschwasserversorgung. - Dies ist über die öffentliche Straße gewährleistet. Der Bebauungsplan setzt keine Anpflanzungen fest. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. - Die Hinweise sind in der Begründung bereits enthalten.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof"
in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen. Der Bebauungsplan ist durch den Hinweis auf Kampfmittel zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: keine Bedenken - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Keine Bedenken aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde. Dem Planentwurf wird zugestimmt. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Einheitsgemeinde Hohe Börde OT Ackendorf ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Nach §78 Abs.6 WG LSA hat die Gemeinde das Grundstück aus seiner Abwasserbeseitigungspflicht ausgeschlossen, somit obliegt nach §78 Abs.7) WG LSA die Beseitigung dieses Abwassers demjenigen bei dem es anfällt. Für die Abwasserbeseitigung des Vorhabens (Einfamilienhäuser) ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung entweder eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer/ Grundwasser oder eine abflusslose Sammelgrube vorzusehen. - Auflagen: Im weiteren Genehmigungsverfahren (Bauantrag) ist die Art und Weise der Abwasserbeseitigung der Grundstücke vorzulegen (biologische Kleinkläranlage oder abflusslose Sammelgrube). Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser zu sammeln und abzuführen. Für eine geplante Abwasserbeseitigung über eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Antragsformulare sind bei der unteren Wasserbehörde oder im Internet auf der Seite des Landkreises Börde erhältlich. - Hinweise: Bei geplanter biologischer Kleinkläranlage ist vorher Kontakt mit dem Natur- und Umweltamt, untere Wasserbehörde, aufzunehmen. Hier sind nähere Informationen zum geplanten Vorhaben (Adressen von Anbietern oder Herstellern, Antragsformular, Wasserdichtheitsprotokoll) zu erhalten und was zu beachten ist (z.B. Bodenverhältnisse). Bei einer geplanten abflusslosen Sammelgrube sind Angaben zur Anlage wie Hersteller, Typ, Nutzinhalt und Zulassung für Abwasser vorzulegen sowie ein Lageplan mit Standort der Grube der unteren Wasserbehörde zu übergeben. - Niederschlagswasser: Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach §30 BauGB gehört deshalb auch eine 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist entsprechend in der Begründung dargelegt. - Die Auflagen betreffen die Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. - Die Hinweise betreffen die Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof"
in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach §5 WHG in besonderem Maße zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof" für die Ortschaft Ackendorf keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. - Straßenverkehrsamt: Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zum Vorhaben. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird erteilt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
---	--

Anregungen des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend am nördlichen Teil des Vorhabengebietes verläuft die Garbe (Z012) als Gewässer 2.Ordnung. Dieser Graben ist gemäß §54 Wassergesetz LSA vom UHV zu unterhalten. Dementsprechend sind die wasserrechtlichen Bestimmungen des WG LSA einzuhalten. U.a. ist die Errichtung von nicht standortbedingten baulichen Anlagen in dem 5m breiten Gewässerrandstreifen zu unterlassen. Der Gewässerrandstreifen ist für die Unterhaltung des Grabens von Zäunen, Bepflanzungen o.a. Bebauungen freizuhalten, ansonsten muss der Unterhaltungsverband Mehrkosten für den erhöhten Unterhaltungsaufwand heben. Eine Befahrung des Gewässers mit Mäh- und Räumtechnik und die Erhaltung der Ablagemöglichkeiten für das Mähgut ist jederzeit zu gewährleisten. - Aus den Unterlagen ist erkennbar, dass im Norden des Planungsgebietes eine Grünfläche als Ausgleichsfläche festgelegt wurde. Gegen die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 bestehen keine Einwände wenn die genannten Bedingungen berücksichtigt werden. - Bei der weiteren Planung/ Ausführung/ Anpflanzung der Ausgleichsflächen (M1 und M2) sollte, sofern der Gewässerrandstreifen der Garbe betroffen ist, in Absprache mit dem UHV erfolgen. Desweiteren ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. 	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Bebauungsplan setzt im angrenzenden Bereich keine Bauflächen fest, so dass Einschränkungen nicht zu erwarten sind. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Für die Maßnahmen ist keine Einfriedung vorgesehen. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. zwei Baugrundstücken auf einer erschlossenen Fläche von 0,34 Hektar in Ackendorf. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Feuchtbiotop, der eine hohe Bedeutung für das Schutzgut hat, bleibt erhalten und wird arrondiert.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1.528 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt. Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist. Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche in die Landschaft wird durch Bebauung verstellt. Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden kann.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Baugrundstücken für die Ortschaft Ackendorf zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie weitgehend erschlossen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Im sonstigen Siedlungsbereich von Ackendorf stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht zur Verfügung. Weitere Flächen mit der für die Funktion erforderlichen Größe stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41-6 "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf 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.

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin