

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	3
4. Belange von Natur und Umwelt	4
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	5

1. Ziel der Planaufstellung

Für das Wohngebiet "Auf der Badekuhle" wurde im Jahr 1993 ein Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.01.1994 rechtsverbindlich wurde. Das Plangebiet wurde in den Folgejahren entsprechend dem geschlossenen Durchführungsvertrag vollständig erschlossen und mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der ursprüngliche Plan aus dem Jahr 1993 wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan bezeichnet. Da das Vorhaben umgesetzt und der Durchführungsvertrag erfüllt wurde, hat der Plan nunmehr nur noch die Funktion eines Bebauungsplanes.

Je Wohnung wurde ein Stellplatz hergestellt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes reicht dies nicht aus. Es besteht im Gebiet ein erhebliches Stellplatzdefizit. Bei vielen Bewohnern besteht gleichzeitig der Wunsch, den Pkw gesichert in einer Garage abstellen zu können. Zur Deckung des Stellplatzdefizites wurde südlich des Gebietes auf dem Flurstück 81106 an dessen Nordgrenze eine Garagenzeile mit ca. 20 Garagen im Rahmen der Gebietsentwicklung in den 90er Jahren errichtet, die einen geringen Teil der nachgefragten Garagen abdeckt.

Auf den Flächen südlich der Garagen wurden Erdstoffe zur Geländemodellierung aufgebracht. Im Jahr 2011 erfolgte die Genehmigung für eine Erweiterung der Garagenzeile nach Westen und 2015 eine weitere Genehmigung nach § 35 Abs.2 BauGB. Der Bedarf an Pkw Abstellplätzen und Garagen kann jedoch immer noch nicht vollständig gedeckt werden. Die in den Jahren 2011 und 2015 genehmigten Erweiterungen haben den ursprünglich geplanten Garagenhof mit 20 Garagen bereits deutlich durch 40 Garagen vergrößert. Der Landkreis Börde sieht daher die Grenze des planerischen Ermessens einer Zulässigkeit auf der Grundlage des § 35 Abs.2 BauGB als ausgeschöpft an. Die geplanten Erweiterungen erfordern durch die mit dem Bau verbundenen Eingriffe in den Außenbereich die Ergänzung des Bebauungsplanes für die überplanten Flächen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Garagen für Pkw sind Nebenanlagen der Wohnnutzung. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB können Flächen für Garagen separat als Flächen für Nebenanlagen bzw. gemäß § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB oder als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Stellplatzangebotes dient den Belangen der Mobilität der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.9 BauGB. Es werden geordnete verkehrliche Verhältnisse im Baugebiet angestrebt, die ein verkehrswidriges Zuparken von Erschließungsflächen, die für die Zufahrten zu den Grundstücken erforderlich sind, verhindern. Aufgrund der Entwicklung in den Außenbereich ist die Zulässigkeit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung vom 21.04.2020 wird das Verfahren als Ergänzung des Bebauungsplanes "Auf der Badekuhle" fortgeführt, da der Plan ausschließlich Nebenanlagen der im Geltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung umfasst und der Planinhalt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" eng verbunden ist.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex in der Ortschaft Groß Santerleben - Gemeinde Hohe Börde erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Planes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 01.10.2020 bis zum 02.11.2020 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 Irlleben, Bördestraße 8. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021 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 fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18.09.2020 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 16.12.2020 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde vorgebracht.

Anregungen des Landkreises Börde	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Kreisplanung / Raumordnung: Die Stellungnahme vom 13.10.2020 bleibt gültig. Es bestehen keine weiteren Bedenken. - Bauleitplanung: Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus bauplanungsrechtlicher keine Einwände oder Bedenken. - Bauordnung / Bauaufsicht: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht der unteren Bauaufsicht gegen das Vorhaben keine Einwände/Bedenken. - vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft. - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das benannte Flurstück 81105, Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 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 zu Kampfmitteln zu ergänzen. - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der Ergänzung nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise waren in der Begründung zum Entwurf bereits enthalten. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung.

<p>Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Es bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen den Inhalt der Planzeichnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es bestehen im Wesentlichen auch keine Einwände gegen die Begründung des Bebauungsplanes. - Es bestehen grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der eindeutigen Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen. Die hier vorgelegte Entwurfsfassung enthält keine eindeutigen und nachvollziehbaren Angaben zu der externen Kompensation des Eingriffs, der durch die Bebauung mit Garagen verursacht wird. Der allgemeine Hinweis, dass die nicht innerhalb des Gebietes vorgesehene Kompensation im Flächenpool der Gemeinde im Gersdorfer Kessel erfolgt, genügt nicht. Im Bebauungsplan ist eine konkrete (Teil-)Fläche aus dem Ökopool mit einer konkreten Entwicklungsvorgabe (Entwicklungsziel, Zeit, Verantwortlicher) darzustellen. Dies ist bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Kapitel 6.2 in der Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen und zu konkretisieren. - Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser: H1- keine Einwände - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28/1 "Auf der Badekuhle" keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. - Straßenverkehr: Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zum Vorhaben. Die verkehrsrechtliche Zustimmung wird hiermit erteilt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die externen Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.6 der Ortschaft Hermsdorf in der Fassung der 3.Änderung. Die Maßnahmen werden in diesem Bebauungsplan konkret festgelegt und bilanziert. Es besteht ein Kompensationsüberschuss von 357.049 Wertpunkten, der teilweise bereits für andere Bebauungspläne in der Gemeinde in Anspruch genommen wurde. Dem vorliegenden Bebauungsplan werden 15.530 Wertpunkte zugeordnet. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt. Ergänzungen sind somit nicht erforderlich. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60 weiteren Garagen auf einer erschlossenen Fläche von 7.265 m² in Groß Santerleben.

Das Plangebiet wird im Bestand teilweise als Garagenkomplex genutzt, der bedarfsgerecht erweitert werden soll. Diese Ergänzung ist überwiegend in einem Bereich vorgesehen, in dem bisher Bodenaushub aufgeschüttet war und der durch eine Ruderalflur geprägt ist.

Schwerpunkt des Eingriffes in den Naturhaushalt ist das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes, da die ruderalen Bereiche mit einer zunehmenden Verbuschung für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten gute Voraussetzungen bilden. Durch die Versiegelung von bis zu 1.900 m² Aufschüttungsflächen erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion und in den Boden - Wasserhaushalt, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Garagen nicht erheblich verändern. Durch die Anordnung einer Baum-Strauch-Hecke zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert wird.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Garagen und Stellplätzen für das Wohngebiet Auf der Badekuhle zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie unmittelbar an das Baugebiet angrenzt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bodenfunktion ist durch Aufschüttungen im Bestand erheblich beeinträchtigt. Alternative Flächen, die an das Wohngebiet angrenzen würden in hochwertige, landwirtschaftliche Böden eingreifen und Flächen mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Boden beeinträchtigen. Die Fläche weist daher eine besondere Eignung für die Schaffung der für das Baugebiet notwendigen Pkw-Abstellmöglichkeiten auf.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Garagen und Stellplätzen für die Bewohner des Baugebietes Auf der Badekuhle im Vordergrund. Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten ca. 60 weitere Garagen im Plangebiet entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin