

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz" Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	5
2.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Oberflächenentwässerung	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	9
5.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	9
5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange -, Umweltverträglichkeit	11
7.1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
9. Flächenbilanz	14
Anlage 1 Ausschnitt des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung	15

1. RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814)

2. ALLGEMEINES

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz" der Gemeinde Irxleben wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.09.1992 in den Jahren 1992 bis 1993 aufgestellt und nach dem Beschluss der Satzung am 29.09.1993 und Genehmigung durch die Bezirksregierung durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Wohngebietes südlich angrenzend an den Sportplatz der Gemeinde Irxleben. Das Plangebiet umfasst mit der Grundschule, der Sporthalle, den Sportstätten und der Kindertagesstätte auch wesentliche zentrale Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan wurde bisher nur in Teilbereichen erschlossen und umgesetzt. Hintergrund hierfür war die seit 1997 spürbar zurückgegangene Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Für den Bebauungsplan wurden bisher 5 Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt. Die 1. Änderung betraf ausschließlich den Schul- und Sporthallenstandort. Im Rahmen der 2. Änderung, die nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 18.12.1997 in Kraft trat, wurde die bisher vorgesehene Errichtung von Geschosswohnungsbauten auf den Gelände der heutigen Kindertagesstätte zu Gunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern geändert und Flächen für ein altengerechtes Wohnen östlich des Plangebietes eingeordnet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht rechtsverbindlich. Die 4. Änderung betraf eine Teilfläche an der Stauckefeldstraße, auf der die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen war und die 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Festsetzung einer Fläche für eine neue Kindertagesstätte, die inzwischen errichtet wurde. Weitere Änderungserfordernisse sind derzeit für zwei Teilflächen erkennbar.

Die größere Teilfläche grenzt unmittelbar an das Wohngebiet "Im Fuchstal" nördlich an und umfasst das Flurstück 13/14 der Flur 1. Die Fläche war bisher überwiegend als Wohngebiet für Einfamilienhausbebauung festgesetzt. Auf die Fläche reichte die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche der Deponie Irxleben. Dies war der Anlass dafür Teilflächen im Norden und Osten des Grundstückes nur als Grünflächen festzusetzen, da eine Bebauung des Deponiekörpers nicht stattfinden sollte.

Die Feststellung des Ausmaßes der Deponie erfolgte auf Grundlage einer Gefährdungsabschätzung und Erstbewertung der Deponie Irxleben durch die Firma GESCO Service vom 19.04.1993. Der Gutachter hat hierbei die Abmaße der Deponie durch eine flächenhafte geoelektrische Widerstandskartierung und -sondierung und erdmagnetische Messungen ermittelt. Rammkernsondierungen wurden nur punktuell und nicht im Randbereich des plangegegenständlichen Grundstückes eingebracht. Die hierdurch ermittelten Abmaße der Deponie haben sich

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irlxleben

nicht als zuverlässig erwiesen. Bereits die historische Recherche hat ergeben, dass das Flurstück 13/14 der Flur 1 offensichtlich nicht für den Abbau von Kiessanden zur Verfügung stand und dieses zwar mit zur Deponie gehörte aber nicht Gegenstand der Verfüllungen war. Im Oktober 2011 wurden durch das Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel zwei Sondierungen im Randbereich zwischen dem Deponiegrundstück und dem Plangebiet durchgeführt. Diese ergaben, dass hier bis in eine Tiefe von 4 Metern gewachsener Boden ansteht. Die Voraussetzungen des Umfangs einer möglichen Wohnbebauung auf dem Grundstück sind hierdurch neu zu bewerten.

Bisher waren auf dem Grundstück Flächen für vier Baugrundstücke vorgesehen. Bei einer günstigeren Ausnutzung und einem geänderten Grundstückszuschnitt lassen sich Flächen für sechs Einfamilienhäuser einordnen. Die optimale Nutzung dieser innerörtlichen Flächen ist im Sinne des Bodenschutzes, da hierdurch weitere Eingriffe in Außenbereichsflächen vermieden werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erschließung des Grundstückes geändert werden. Unverändert bleibt die Fortsetzung der Straße Im Fuchstal nach Norden. Hiervon soll ein privater Weg die weiteren 2 Hinterliegergrundstücke erschließen.

Die Änderung beinhaltet auch eine Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Im Plangebiet sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit flacherem Dach, sogenannte Stadtvillen zugelassen werden.

Der zweite Teilbereich umfasst eine bisher für einen Spielplatz festgesetzte Grünfläche an der Stauckefeldstraße. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes an. Der Spielplatz wurde inzwischen im Süden des Grünbereiches nördlich der Straße Im Fuchstal hergestellt. Der Standort wird somit für einen Spielplatz nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünfläche ist auf den benachbarten Flächen abschließend hergestellt. Für eine öffentliche Widmung der Fläche besteht kein Erfordernis mehr. Die Fläche soll daher als private Grünfläche festgesetzt werden und für eine Gartennutzung zur Verfügung stehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Es wird bedarfsgerecht Wohnbauland zur Verfügung gestellt.

2.2. BEURTEILUNGSRAHMEN, AUSWAHL DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß §13A BAUGB ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Grundzentrums Irlxleben. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung eines durch Bebauungsplan festgesetzten Bereiches. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Irlxleben, er dient damit der Wiedernutzbarmachung von Flächen

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.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auf die Änderung von Bebauungsplänen wird durch § 13a Abs. 4 BauGB festgelegt.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

zu Punkt 1)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Irxleben umfasst eine Gesamtfläche von 8.431 m² und eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.992 m² und bleibt damit insgesamt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der geänderte Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in diesen Gebieten nicht zulässig.

zu Punkt 3)

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

Somit ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gegeben sind.

2.3. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet der 6.Änderung umfasst zwei Teilbereiche auf den Flurstücken 13/14 und dem Flurstück 189/9. Sie befinden sich an der Südgrenze des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz". Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Fuchstal" an. Angrenzende Nutzungen sind:

Bereich Wohnbaufläche

- im Süden Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Fuchstal"
- im Osten die Parkanlage auf der ehemaligen Deponie Irxleben
- im Norden ein Verbindungsweg zwischen der Parkanlage und der Grünanlage am Siegraben
- im Westen die Grünanlage am Siegraben

Bereich Grünfläche

- im Süden die Parkanlage
- im Osten ein Einfamilienhausgrundstück an der Stauckefeldstraße
- im Norden ein geplantes Einfamilienhausgrundstück und die Stauckefeldstraße
- im Westen eine Kompensationsfläche

Erhebliche Nutzungskonflikte sind mit den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

2.4. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Irxleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Wohnbaufläche ist Bestandteil großflächig dargestellter Wohnbauflächen südlich des Ortskerns.

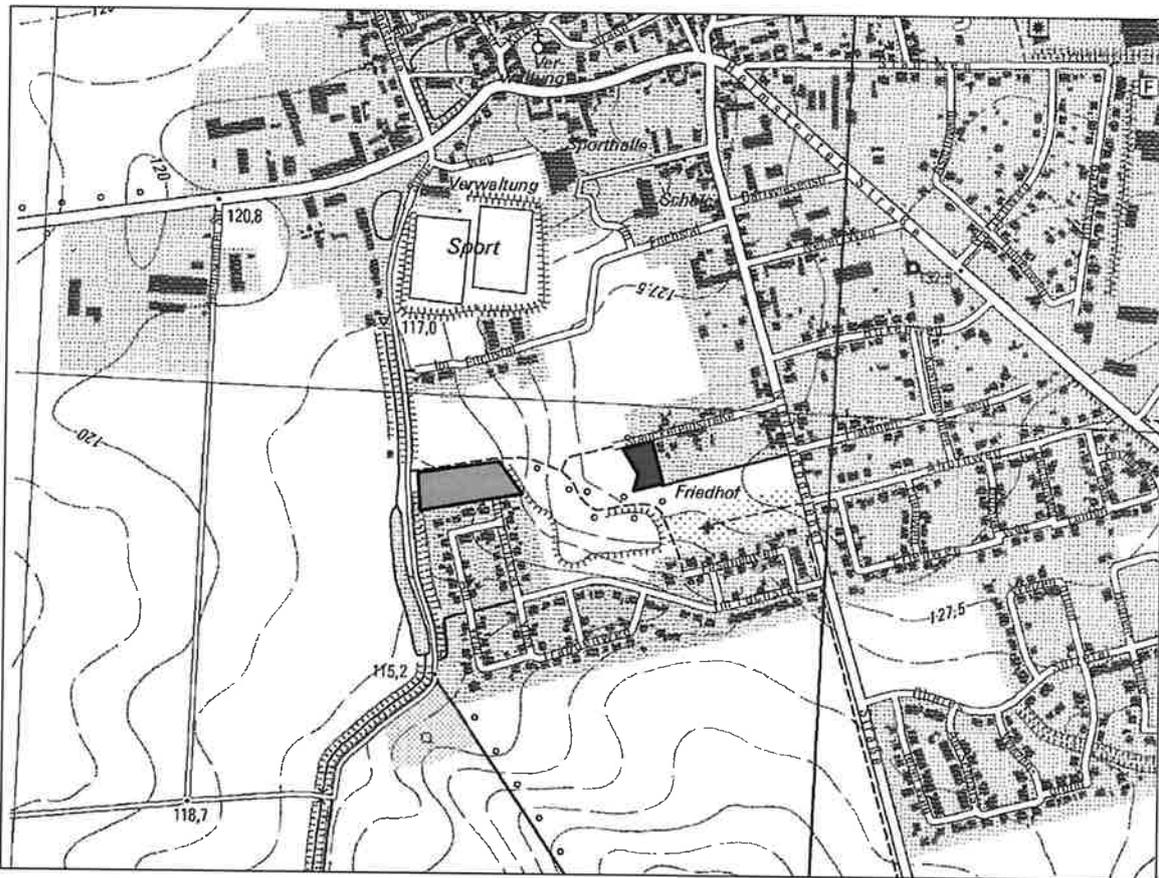
Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht. Die Gemeinde Irxleben ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgesetzt. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns und die Nutzung innerörtlicher, für den Wohnungsbau nicht benötigter, erschlossener Bauflächenreserven entsprechen dem Anliegen der Stärkung zentraler Orte. Die Planänderung wurde durch die Obere Landesplanungsbehörde als nicht raumbedeutsam eingeschätzt.

Ziele der Raumordnung stehen somit der Bebauungsplanänderung nicht erkennbar entgegen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt im bebauten Gemeindegebiet der Gemeinde Irxleben angrenzend an das Wohngebiet Im Fuchstal. Der Anschluss der geplanten Bauflächen an das Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Straße Im Fuchstal nach Süden an die Niederdodeleber Straße. Das Plangebiet liegt auf einer leicht nach Westen geneigten Fläche. Das Oberflächenwasser wird in eine Sickeranlage abgeführt, die auch Teilflächen im Westen des Plangebietes umfasst.



3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für die Änderung des Bebauungsplanes interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Da die Umgebung des Plangebietes baulich genutzt wird, kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Setzungen sind länger anhaltend z.T. aber ungleichmäßig. Die Bodenschichten sind stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind als mittelmäßig einzuschätzen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur 5. Änderung des Planes sind am Standort folgende Untergrundverhältnisse zu erwarten:

- zu erwartendes Profil (Mächtigkeiten):
 - 1,0 - 2,0 m Mutterboden
 - 0 - 10,0 m Hochflächensand, darunter Geschiebemergel, pleistozäne Sande und Kiese

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

- Grundwasserverhältnisse:
Grundwasser ab ca. 5 Meter unter Gelände, generelle Abflussrichtung von Ost nach West, Geschütztheit ungünstig
- Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Vorstehende Aussagen stellen nur eine allgemeine Einschätzung des Untergrundes dar. Die Gründungsbedingungen sollten vor Baumaßnahmen durch ein Bodengutachten festgestellt werden.

Wie bereits in den allgemeinen Planungszielen angeführt, hat eine geoelektrische Widerstandskartierung und -sondierung aus dem Jahr 1993 Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen gegeben, die die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen betreffen. Der Umfang der im Jahr 1993 kartierten Bereiche ist der Anlage 1 zur Begründung (bisheriger Planzustand) zu entnehmen. Aufgrund aktuell durchgeführter Sondierungen des Baugrundbüros Heinemann, Klemm, Wackernagel konnten diese Belastungsvermutungen nicht erhärtet werden. Die niedergebrachten Bohrungen ergaben keine Hinweise auf die Deponie. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abdeckung und Schließung der Deponie Schadstoffe auf die betroffenen Flächen gelangt sein können. Es ist daher grundsätzlich zu empfehlen, die Bauflächen vor einer Bebauung konkret zu sondieren. Weiterhin wird eine besondere Sorgfalt im Hinblick auf lokale Bodenverunreinigungen empfohlen.

Im Teilgebiet der festgesetzten privaten Grünfläche reicht der Deponiekörper bis in das Plangebiet der Änderung. Die betroffene Fläche wurde im Plan gekennzeichnet. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die zu der Maßnahme und Gemarkung eingereichten Unterlagen wurden in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist 8.431 m² groß. Das Grundstück der vorgesehenen Wohnbebauung befindet sich in privatem und das Grundstück der Grünfläche in gemeindlichem Besitz.

4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende wesentlichen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. die Vergrößerung der für Wohngebiete festgesetzten Flächen und die Anpassung der überbaubaren Flächen
2. die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete, die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse bei Festlegung einer Gebäudehöhe von insgesamt 7 bis 11 Metern
3. die Festsetzung eines Bezugspunktes für Höhenangaben
4. der Ersatz einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der Hinterlieger durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

5. Beschränkung der öffentlichen Grünflächen auf die Fläche der Niederschlagswasserrückhaltung am Westrand des Plangebietes
6. Entfall eines Spielplatzes an der Staukefeldstraße und Widmung der Fläche als private Grünfläche
7. Änderung der örtlichen Bauvorschrift, Erweiterung der Zulässigkeit geringerer Dachneigungen für zweigeschossige Baukörper

Begründung der Änderungen:

zu 1.

Wie in den allgemeinen Planungszielen dargelegt, haben neuere Bodenuntersuchungen ergeben, dass sich der Deponiekörper der angrenzenden Deponie nicht bis auf das Flurstück 13/14 ausdehnt. Da die Ausdehnung der Deponie eine wesentliche Begründung für das Freihalten der Flächen von einer Bebauung war, ist hierdurch die Erforderlichkeit der Breite der Grünfläche entfallen. Für die Erholungsfunktion als Grünanlage ist die derzeit aktiv genutzte Fläche der Parkanlage mit der Wegeführung am Nordrand des Geltungsbereiches der Änderung ausreichend. Durch eine Verbreiterung des Wohngebietes nach Norden kann eine deutlich günstigere Erschließungsvariante mit einer Mittelerschließung gewählt werden. Die Baugrundstücke können beiderseits der Erschließungsanlage angeordnet werden. Hiermit verbunden ist eine Anpassung der überbaubaren Flächen. Diese halten einen Regelabstand von 3 Metern zu den Grenzen der Baugrundstücke. Dies entspricht der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung. Abweichend davon ist westlich der Straße Im Fuchstal ein Abstand von 5 Metern erforderlich, da hier eine bestehende Bauflucht aufzunehmen ist. Die Bautiefe auf dieser Seite beträgt in Anlehnung an die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke 15 Meter.

zu 2.

Der Bebauungsplan setzt bisher für das Plangebiet reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Die Einschränkung in reinen Wohngebieten auf die Wohnfunktion hat sich in der planerischen Praxis nicht bewährt, da hierdurch eine Verbindung von Wohnen und nichtstörender Tätigkeit, zum Beispiel als Freiberufler oder mit anderen Bürotätigkeiten etc, verhindert wird. Dies entspricht nicht dem zunehmenden Bedarf an Homeoffice- Arbeitsplätzen, um eine Verbindung von Kindererziehung und Arbeit zu ermöglichen. Insofern wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso hat sich im letzten Jahrzehnt seit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachfrage nach Bautypen für Einfamilienhäuser geändert. In den 90er Jahren wurden in der Regel ausschließlich klassische Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. In den letzten Jahren richtet sich die Nachfrage zunehmend auf Gebäudetypen mit zwei Vollgeschossen, sogenannte Stadtvillen. Diese verfügen über zwei Vollgeschosse ohne ausgebautes Dachgeschoss. Um auf diese geänderte Nachfrage zu reagieren, sollen im Plangebiet auch diese Gebäudetypen zugelassen werden. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe zwischen 7 und 11 Metern wird verhindert, dass neben den beiden Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse errichtet werden. Insofern fügen sich die Gebäude in die nähere Umgebung ein.

zu 3.

Aufgrund aktueller Rechtssprechungen ist die Festsetzung eines Bezugspunktes für Höhenangaben erforderlich. Die bisherige Orientierung an der Geländehöhe ist nicht mehr zulässig. Die Formulierung in § 2 Absätze 2 und 3 wurde so festgesetzt, dass sie im wesentlichen unverändert der bisherigen Regelung entspricht.

zu 4.

Der Parzellierungsentwurf sieht die Einordnung von zwei Hinterliegergrundstücken vor, die grundsätzlich auch über eine private Erschließungsanlage erschlossen werden können. Die Einordnung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist hierfür nicht erforderlich. Die Zufahrt wurde als eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist festgesetzt.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

zu 5.

Im Westen des Plangebietes waren entlang des Siegrabens bisher öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese umfassten neben dem bisher hergestellten Entwässerungsgraben auch Flächen, die östlich an diesen Graben angrenzen. Diese Regelung hat sich südlich im Bebauungsplan Nr.7 Wohngebiet "Im Fuchstal" nicht bewährt. Die Flächen zwischen den Privatgrundstücken und der Grabenböschung wurden hier den angrenzenden Anwohnern zur Pflege und weitgehend zur privaten Nutzung übergeben. Im Plangebiet der Änderung sollen diese Flächen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden. Sie können dann an die Erwerber der angrenzenden Grundstücke veräußert werden. Als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben die Flächen der Niederschlagswasserrückhaltung und in gerader Fortsetzung bis zum Weg nördlich und westlich des Plangebietes.

zu 6.

Der zweite Teilgeltungsbereich der Änderung umfasst eine bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche am Ende der Stauckefeldstraße. Der Spielplatz wurde weiter südlich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohngebiet "Im Fuchstal" nördlich der Straße Im Fuchstal errichtet. Die Fläche wird daher für diese Nutzung nicht mehr benötigt und soll privat veräußert werden, da ein Bedarf an weiteren öffentlichen Grünflächen in Irxleben nicht besteht.

zu 7.

Die örtliche Bauvorschrift beinhaltete bisher eine Mindestdachneigung von 35°. Dies ist für die geplanten Stadtvillen zu steil. Hierdurch würden bei zwei Vollgeschossen zu hohe Gebäude entstehen, die sich nicht in das Umfeld einfügen. Die zulässige Dachneigung wurde daher für zweigeschossige Gebäude auf mindestens 20° reduziert.

5. DURCHFÜHRUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke ist noch nicht erschlossen. Folgende öffentliche Maßnahmen sind erforderlich:

- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen zur Verlängerung der Straße Im Fuchstal
- Herstellung des Anschlusses an die Wasserversorgung, die Energieversorgung, die zentrale Abwasserableitung und das Telekommunikationsnetz

Die Durchführung der Maßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Begünstigten der Planung gesichert. Die Vereinbarung beinhaltet die Übernahme aller mit der Erschließung verbundenen Kosten durch den Erschließungsträger.

5.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

6. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

6.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch den Verzicht auf eine öffentliche Erschließungsstraße betroffen. Durch die Einordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann trotz des Verzichtes auf weitere Erschließungsstraßen und Wege eine geordnete Erschließung gesichert werden. Die festgesetzten privaten Erschließungen ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Straße Im Fuchstal befindet sich bereits eine Trinkwasserleitung. Die Belange einer geordneten Wasserversorgung werden soweit erforderlich in einer Erschließungsvereinbarung abgestimmt. Die über die privaten Zuwegungen erschlossenen Grundstücke benötigen entsprechend verlängerte Hausanschlussleitungen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Gegebenenfalls ist eine Verlängerung der Leitung in der Straße Im Fuchstal erforderlich. Die Hinterliegergrundstücke können über Hausanschlussleitungen an das vorhandene Netz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Verlängerung der Leitung in der Straße Im Fuchstal erforderlich. Die Hinterliegergrundstücke können über Hausanschlussleitungen an das vorhandene Netz angeschlossen werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Fläche, die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, kann durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Die Müllbehälter der Hinterliegergrundstücke sind am Abfuhrtag bereitzustellen.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Im Plangebiet ist eine Verlängerung der Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum der Straße Im Fuchstal erforderlich. Die Hinterliegergrundstücke sind über Hausanschlussleitungen an die vorhandenen Kanäle anzuschließen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Irxleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Im Plangebiet ist eine Verlängerung der Regenwasserkanalisation im Straßenraum der Straße Im Fuchstal erforderlich. Soweit ein Anschluss der Grundstücke notwendig ist, können die Hinterliegergrundstücke über Hausanschlussleitungen an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

7. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

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 Orten durch Verdichtung 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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme von Grundstücken, die bereits für eine bauliche Nutzung festgesetzt sind und sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Irxleben befinden, können andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches erhalten bleiben.

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.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diese Teilflächen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Fläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Relevant für die Planänderung sind die bisherigen Festsetzungen.

	Bestand in den relevanten Teilbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	<u>Teilbereich 1</u> bebaubare Fläche (3410 m ² x 0,4)	1364 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelbare Fläche - GRZ Überschreitung (3410 m ² x 0,2)	682 m ²	2	1364
AKB	privater Garten auf nicht versiegeltem Anteil	1364 m ²	6	8184
VSB	Straße versiegelt	833 m ²	0	0
PYY	sonstige Grünanlage	1958 m ²	7*	13706
PS	<u>Teilbereich 2</u> Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (überwiegend unbefestigt)	2232 m ²	4	8924
		8.433 m²		32178

* Planwert noch nicht hergestellt

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	<u>Teilbereich 1</u> bebaubare Fläche (4980 m ² x 0,4)	1992 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelbare Fläche - GRZ Überschreitung (4980 m ² x 0,2)	996 m ²	2	1992
AKB	privater Garten auf nicht versiegeltem Anteil	1992 m ²	6	11952
VSB	Straße versiegelt	439 m ²	0	0
AKB	private Grünfläche	329 m ²	6	1974
PYY	sonstige öffentliche Grünfläche	453 m ²	7	3171
AKB	<u>Teilbereich 2</u> privater Garten	2232 m ²	6	13392
		8.433 m²		32481

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 32.178 Wertpunkten steht ein Planzustand von 32.481 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt. Die Belange des Natur und Landschaftsschutzes werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

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

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 im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW - AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

8. 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. Sie umfassen

- 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.

Diese privaten Belange werden im Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

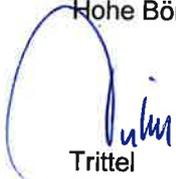
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz"
Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Irxleben

9. FLÄCHENBILANZ

in der Fassung der 6. Änderung

Gesamtfläche	8.433 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	4.980 m ²
- Straßeverkehrsfläche	439 m ²
- private Grünfläche	2.561 m ²
- öffentliche Grünfläche	453 m ²

Hohe Börde, September 2013


Trittelt
Bürgermeisterin

