

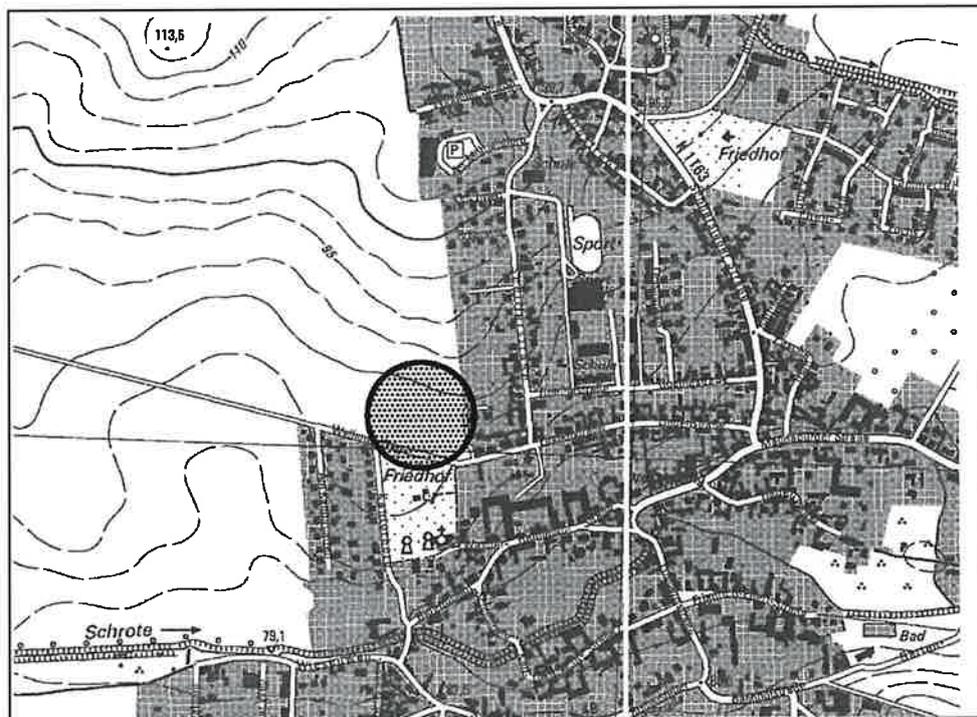


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Niederndodeleben

3. Änderung des Bebauungsplanes "Kantorgarten" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13 BauGB

Abschrift der Urschrift

Arbeitsunterlage



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

| Inhaltsverzeichnis | 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, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 5 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 3. Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 6 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 6 |
| 3.3. Nutzungen, Entwässerung | 7 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes | 7 |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete | 8 |
| 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 4.3. Flächen für den Straßenverkehr | 9 |
| 4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind | 9 |
| 4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 9 |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 10 |
| 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 10 |
| 6.1. Erschließung | 10 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 10 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.1.3. Brandschutz | 11 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 11 |
| 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft | 11 |
| 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes | 12 |
| 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung | 12 |
| 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung | 13 |
| 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung | 13 |
| 7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange | 13 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 9. Flächenbilanz | 14 |

Begründung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kantergarten" - Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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 Kantergarten der Gemeinde Niederndodeleben wurde im Jahre 1993 erarbeitet und erlangte mit Bekanntmachung am 10.03.1994 Rechtsverbindlichkeit. Im Rahmen einer ersten Änderung vom 31.05.2000 wurde ein Teilbereich im Norden des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Verlagerung der Niederschlagswasserrückhaltung vom Südosten auf eine weiter nördlich gelegene Fläche im Plangebiet. Der Bereich der 2. Änderung wird durch die vorliegende 3. Änderung überplant.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurde der Wohnbauflächenbedarf ortsbezogen geprüft. Für die Ortschaft Niederndodeleben wurde festgestellt, dass bauplanungsrechtlich gesicherte Bauflächen in einem Umfang vorhanden sind, der den Eigenbedarf von Niederndodeleben deutlich überschreitet. In Anpassung an die Ziele der Raumordnung waren die Baugebiete zu reduzieren und Bebauungspläne aufzuheben. Nachdem der Grundeigentümer der wesentlichen Flächen im Baugebiet Kantergarten bekundet hatte, die Erschließung des Gebietes nicht durchführen zu wollen, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Kantergarten für den Nordteil des Gebietes bis zur Nordgrenze der vorliegenden Änderung aufgehoben. Für den weiterhin wirksamen Südteil des Bebauungsplanes sind Änderungen erforderlich, da die bisher auf das Gesamtgebiet abgestimmte Erschließung und das bisher festgesetzte Niederschlagswasserrückhaltebecken nicht mehr erforderlich sind. In einem ersten Schritt sollen mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die Flächen im Westteil des verbleibenden Geltungsbereiches neu geordnet werden. Die Niederschlagswasserrückhaltung, die für die öffentlichen Straßen des Baugebietes vorgesehen war, entfällt. Die verbleibenden Flächen sollen über private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erschlossen werden.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Die im Bebauungsplan verbleibenden Wohnbauflächen dienen dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Die Flächen wurden bei der Bilanzierung der innerörtlichen Bauflächenreserven berücksichtigt.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Die Planänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen, da die Flächen am Ostrand des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft bereits bebaut sind.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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 der Ortschaft Niederndodeleben. Die zum Außenbereich hin gelegenen Flächen sind bereits bebaut. Das Plangebiet ist durch den noch wirksamen Teil des Bebauungsplanes Kantorgarten überplant. Die geplante Nutzung ist eine Verdichtung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden. Das beschleunigte Verfahren kann auch für Änderungen von Bebauungsplänen angewendet werden.

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.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.598 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 der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

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

Aufgrund von Bedenken des Landkreises Börde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.

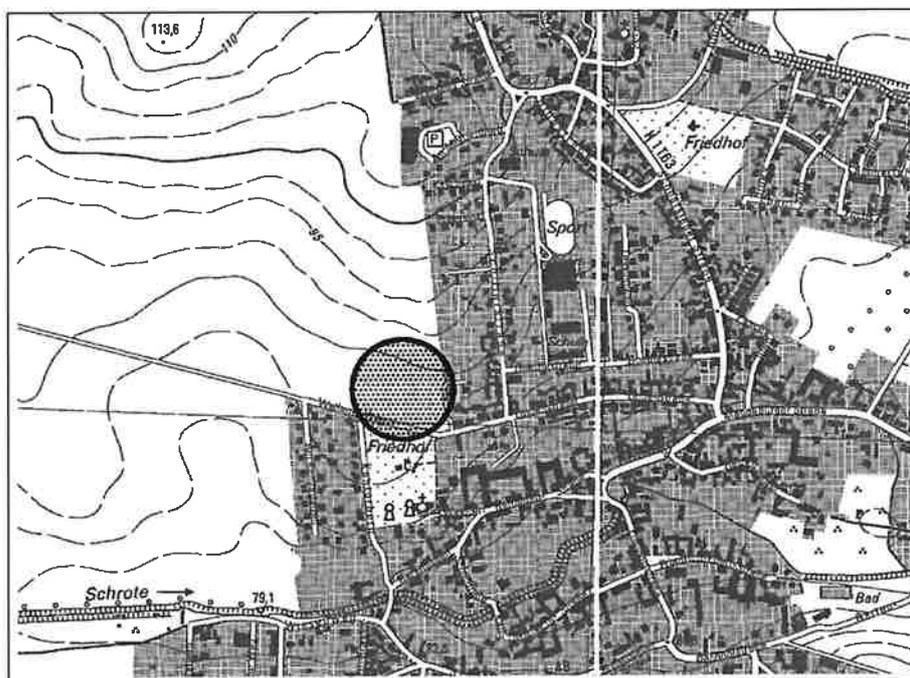
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 2074 und die Nordgrenze eines neu zu bildenden Grundstücks, dessen nördlicher Eckpunkt sich in gerader Fortsetzung der Westgrenze des Flurstücks 1020/261 sechs Meter nördlich der bestehenden Nordwestecke des vorbezeichneten Flurstücks befindet
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1020/261
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 268 (Lindenstraße)
 - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 601/261
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niedermodeleben)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der
Ortschaft
Niedermodeleben



[TK10/ 02/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Im Südwesten befindet sich der Bebauungsplan "Kantorberg".

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

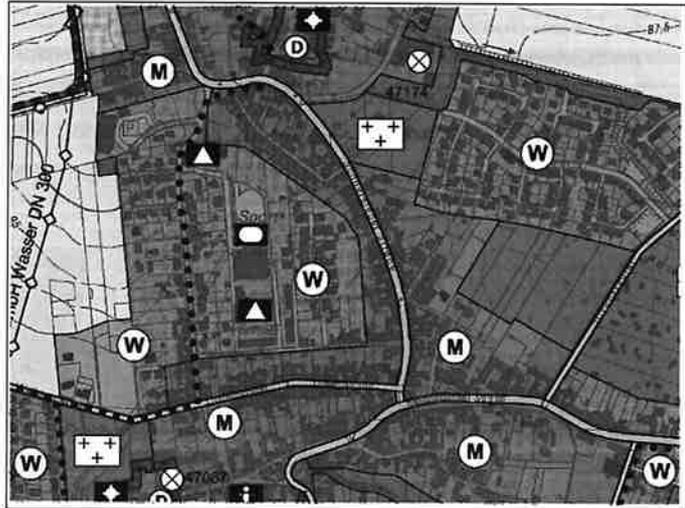
- im Norden und Westen Ackerflächen
- im Osten die verbleibenden Flächen des Baugebietes Kantorgarten
- im Süden der Friedhof und südwestlich Wohnbauflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Niederndodeleben ermittelt. Das Plangebiet wurde hierbei als innerörtliche Bauflächenreserve berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Niederndodeleben)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesplanungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie trifft die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit der Planung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,75 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löss und Geschiebemergel an.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

3.3. Nutzungen, Entwässerung, Boden

Nutzungen

Die Flächen wurden bis zur Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie liegen derzeit brach. Das Plangebiet ist durch den noch verbindlichen Teil des Bebauungsplanes Kantorgarten überplant. Die aktuell rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes setzt allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung für das gesamte Plangebiet fest.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnte. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde sind aber nie ganz auszuschließen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan 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.) hingewiesen.

Archäologie

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Fpl. 5, Bestattungen Bronzezeit, Römische Kaiserzeit). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen [§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA].

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Neufassung der Festsetzungen für den Änderungsbereich, die sich an der bisher wirksamen Fassung der 2. Änderung orientieren. Die wesentlichen Änderungsgegenstände sind:

- Entfall der festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung
- Entfall der das Plangebiet tangierenden Haupterschließungsstraße
- Anpassung der überbaubaren Flächen und Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine bedarfsgerechte private Erschließung

Hierfür wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit überplant, um eine einheitliche handhabbare Planunterlage herzustellen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch Beschluss des Gemeinderates mit dem vorliegenden Plan aufgehoben.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung umfasst weiterhin allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend 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 durch Wohnnutzung geprägten Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet 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. Dies ist für die geplanten Einfamilienhäuser aufgrund der Grundstücksgrößen nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,35 festgesetzt. Dies entspricht der bisher im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Eine Geschossflächenzahl war nicht festzusetzen. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe auf 6,5 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit keine weiteren Staffelgeschosse entstehen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise beibehalten. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Westgrenze des Plangebietes mit der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Abstand zur Straße im Süden wurden aus der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Der Abstand nach Norden zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde mit 5 Metern festgesetzt, um eine angemessene Eingrünung durch eine Gartengestaltung zu sichern. Nach Osten wurde der Abstand auf 5 Meter festgesetzt, da hier eine 4,5 Meter breite Fläche für die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken freizughalten ist.

4.3. Flächen für den Straßenverkehr

Die bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes sah eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 1,5 Meter vor, um auf der Nordseite der Straße die Anlage eines Gehweges zu ermöglichen. Diese Festsetzung wurde beibehalten. Konkrete Ausbauabsichten bestehen derzeit jedoch nicht.

4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Für die Erschließung der Grundstückstiefe für Einfamilienhäuser sind zwei private Wohnwege vorgesehen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, festgesetzt wurden. Der westliche Weg wurde aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Der Weg an der Ostgrenze wurde in einer Breite von 4,5 Metern neu festgesetzt. Die Zufahrt von der Lindenstraße zu den Hinterliegergrundstücken ist gemäß § 5 der BauO LSA (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie ist entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr.44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend zu befestigen und zu bemessen und stets freizuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt an der Lindenstraße. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag dort bereitzustellen.

Die Zufahrt ist weiterhin mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. für die Trinkwasserleitung, den Schmutz- und gegebenenfalls für den Niederschlagswasserkanal) zu belasten.

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

Am Ortsrand zur offenen Landschaft wurde im wirksamen Bebauungsplan ein Pflanzstreifen zwischen den Wohngebäuden und den angrenzenden Ackerflächen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen in einer Breite von 5 Metern wurde unverändert übernommen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit 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 (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits in den Punkten 4.3. und 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Lindenstraße und die Ergänzung über zwei private Erschließungsanlagen kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zum Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage in der Lindenstraße soll je Baugrundstück ein Wasserzählerschacht im Bereich der Zufahrt an der Lindenstraße als Übergabepunkt zur Trinkwasserversorgungsanlage des WWAZ hergestellt werden.

Die Abstimmungen hierzu erfolgen zwischen den Bauherren und dem WWAZ im Rahmen der Herstellung der privaten Erschließungsanlage. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die bestehende Lindenstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Lindenstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Lindenstraße angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Straßenraum der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet analog zur Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann bei Erfordernis an den Niederschlagswasserkanal in der Lindenstraße angeschlossen werden. Hier sind analog zur Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen Vereinbarungen zu treffen. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Um Informationen zum Löschwassernachweis erhalten zu können, sind Druck- und Durchflussmessungen an vorhandenen Hydranten erforderlich. Diese Messungen sind vom Erschließungsträger zu beauftragen und die Kosten hierfür zu tragen.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. § 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 "Kantergarten" 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 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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines bauplanungsrechtlich bereits festgesetzten Siedlungsbereiches der Ortschaft Niedermodeleben 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. Eine wesentliche Erhöhung der zulässigen Bebaubarkeit ist nicht vorgesehen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im September 2016 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen 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 mittel 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 Landkreis 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.

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. 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.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kantorgarten" in der Ortschaft Niedermodeleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen durch eine Familie vorgetragen. Diesbezüglich wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | |
|--|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 7.535 m ² |
| • allgemeine Wohngebiete | 7.424 m ² |
| davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist | 604 m ² |
| • Straßenverkehrsflächen | 111 m ² |

Gemeinde Hohe Börde, April 2017

gez. Trittel (Siegel)
Bürgermeisterin