

## 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	5
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

## **1. Ziel der Planaufstellung**

Der für das Land Sachsen-Anhalt seit dem Jahr 2014 zu verzeichnende Trend deutlich erhöhter Zuzüge von Einwohnern gegenüber geringeren Wegzügen ist in der Gemeinde Hohe Börde besonders auffällig. Betrug die Bevölkerungszunahme 2014 im Gemeindegebiet insgesamt 20 Einwohner (13 zusätzliche Einwohner durch natürliche Bevölkerungszunahme und 7 Einwohner durch Zuwanderung) stieg die Einwohnerzahl 2015 um 92 Einwohner und 2016 um 310 Einwohner. Der Wanderungssaldo der Gemeinde Hohe Börde entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt mit dem Unterschied, dass in der Gemeinde Hohe Börde eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist. Dies hat zur Folge, dass die Einwohnerzahlen deutlich ansteigen und gegenüber den Prognosen ein erheblich höherer Wohnbedarf besteht. Die durch die Gemeinde für die langfristige Entwicklung vorgehaltenen Flächen sollen daher bedarfsabhängig abschnittsweise planungsrechtlich gesichert und soweit erforderlich erschlossen werden.

Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt Wohngrundstücke anzubieten, die unterschiedlichen Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten der Bauherren entsprechen. Dies erfordert die Ausweisung von Wohnbauflächen unterschiedlicher Baugrundstücksqualitäten in allen Ortschaften soweit der Bedarf nicht im Zusammenhang der bebauten Ortslagen gedeckt werden kann. Das vorliegende Baugebiet an der Gutensweger Straße weist Grundstücke in eine besonders bevorzugten Lage mit einem weiten Blick über den Gersdorfer Kessel aus. Vergleichbar qualitativ hochwertige Grundstücke sind derzeit im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Erschließung durch die Gutensweger Straße ist örtlich vorhanden. Die Lage am Hang des Klapperberges erfordert individuelle Gebäudekonzeptionen und -anordnungen sowie die Berücksichtigung der Hanglage für Anlagen der Ver- und Entsorgung wie Hebeanlagen für die Schmutzwasserableitung. Die hiermit verbundenen Aufwendungen sind aufgrund der Lagequalität der Grundstücke gerechtfertigt. Im Baugebiet sind größere Grundstücke vorgesehen, so dass auf der Gesamtfläche von 0,74 Hektar ca. 6 bis 8 Baugrundstücke entstehen können.

Die Gemeinde Hohe Börde hat geprüft, ob in Hermsdorf weitere Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Ortschaft Hermsdorf ist sehr dicht bebaut. Die baulichen Wohnflächenreserven reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus, da bestehende Freiflächen im Ortskern für den Neubau der Grundschule benötigt werden. Detailliertere Aussagen zu bestehenden Flächenreserven sind dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Da das Plangebiet den Bedarf der Ortschaft Hermsdorf decken soll, der im Flächennutzungsplan mit insgesamt 65 Bauplätzen im Planungszeitraum beziffert wurde, ist die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch die Gutensweger Straße kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

## **2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde vorgebracht.

Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- FD Bauordnung / Vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen die Planung keine Einwände bzw. Bedenken, wenn die nachstehend aufgeführten Hinweise beachtet werden. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.</li> <li>- Hinweise: 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 Nutzungsflächen 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 konkreten Angaben gemacht. Der Nachweis über eine ausreichende Löschwasserversorgung/ -bevorratung ist zu erbringen.</li> <li>- FD Natur und Umwelt / Abfallüberwachung und Bodenschutz: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.</li> <li>- Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V.m. §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§202 BauGB).</li> <li>- Naturschutz und Forsten: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zu dem angegebenen Zweck. Es bestehen jedoch Zweifel an der sachgerechten und korrekten Ermittlung der Bestandsdaten der Biotope. Nach Auswertung des Luftbildes 2014 sind von dem Wohngebiet insgesamt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich bzw. verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Unter Berücksichtigung der Brandlast der in der Umgebung vorhandenen, teilweise mehrgeschossigen Gebäude ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine gegenüber dem Bestand wesentlich erhöhte Löschwasserbereitstellung erforderlich. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.</li>   <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedürfen sie keiner Behandlung.</li>   <li>- Unzutreffenderweise bewertet die untere Naturschutzbehörde landwirtschaftliche Flächen, die Bestandteil eines Ackerfeldblockes sind, nur deshalb als Ruderalflächen, weil sie zeitweise von der Bewirtschaftung ausgenommen wurden. Diese</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.12-7 "Wohngebiet Gutensweger Straße"  
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

<p>Flächen in einer Größe von ca. 3400m<sup>2</sup> betroffen, die bisher nicht als Acker genutzt wurden. (siehe Datei "B_PL12-7_GutStr_LuBi2014+Biotope(1)" in Datei/Karten/Pläne) In der Begründung zum Bebauungsplan sind jedoch nur 704m<sup>2</sup> Ruderalflur und 601m<sup>2</sup> Feldgehölz als Bestand ermittelt worden. Das heißt, weniger als 50% der für die Eingriffsbewertung besonders relevanten Flächen werden nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen erhebliche Bedenken an der ausreichenden Größe und der Eignung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme, einer Hecke entlang der östlichen Grenze des Plangebietes. In Anbetracht der Mängel bei der Bestandsaufnahme der Biotope vor dem Eingriff ist davon auszugehen, dass die Fläche der Hecke zu klein ist, um den Eingriff auszugleichen. Die Eignung dieser Hecke wird deshalb angezweifelt, weil in der Begründung zum Bebauungsplan explizit darauf hingewiesen wird, dass die erheblichen Probleme, die bei der Bebauung zu erwarten sind, in erster Linie durch die besondere Lage, nämlich die freie Sicht in den Gersdorfer Kessel, aufgewogen wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Bauherren in der Mehrzahl der Fälle diese Sicht nicht von einer Hecke versperrt haben möchten. Die textliche Festsetzung lässt zwar zu, dass an Stelle einer Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze eine gleich große Hecke an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt wird. Die Durchsetzung dieser Festsetzung wird dadurch jedoch nicht einfacher. Fazit: Es sind mehr Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es ist zu prüfen, ob geeignetere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können.</li> <li>- Wasserwirtschaft: Die zentrale Abwassererschließung ist mit dem Wolmirstedter Wasser-und Abwasserzweckverband abzustimmen. Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des §55 WHG wonach anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden soll.</li> <li>- Für die privaten Grundstücke soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan der Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserkanalisation ausgeschlossen werden (nach §79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt). Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen. Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Die Planung und Errichtung dieser Anlagen hat gemäß der Hinweise der ATV A138 zu erfolgen. Nach §69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die</li> </ul>	<p>Flächen sind als Ackerflächen zu bewerten. Die Bilanzierung ist daher korrekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinde hätte für den vorliegenden Fall die Möglichkeit offen gestanden, das Verfahren nach §13b BauGB durchzuführen. Sie hat sich jedoch für das zweistufige Verfahren entschieden und in die Abwägung die Belange von Natur und Landschaft und die Belange der Bereitstellung von Wohnbauland gewichten zu können, um nach gemeindlicher Auffassung eine ausgewogene Gewichtung bezüglich des Umfangs von Kompensationsmaßnahmen zu finden. Aufgrund der Hangneigung besteht durchaus die Möglichkeit und gegebenenfalls auch der Wunsch der Bauherren nach einer Eingrünung nach Osten, um private Wohnbereiche vor Einsicht zu schützen. Dass hierbei von den Gebäuden, z.B. von Balkonen aus Blicke in den Gersdorfer Kessel ermöglicht werden, ist auch bei einer Eingrünung auf dieser Seite möglich. Weitere Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft sind nach Abwägung der vorgenannten Belange nicht erforderlich.</li> <li>- Der WWAZ wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt.</li> <li>- Dies ist weder festgesetzt noch ist eine Festsetzung erforderlich, da auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen eine ortsnahe Versickerung anzustreben ist und die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation aufgrund der Höhenlage nicht geeignet ist, das Niederschlagswasser aufzunehmen. Die weiteren Hinweise betreffen die Planung einzelner Bauvorhaben, insbesondere der Entwässerungsanlagen. Sie sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten und bedürfen keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>
--	--

<p>Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.</p> <p>– Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die 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 Erdwärmeanlagen 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.</p>	<p>– Die Sachverhalte treffen einzelne Bauvorhaben und nicht den Bebauungsplan. Sie sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.</p>
--	--

#### 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. 6 bis 8 Einfamilienhäusern auf einer erschlossenen Fläche von 0,8 Hektar in Hermsdorf.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist überwiegend von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Betroffen ist ein Gehölzbereich auf dem Flurstück 734, der eine höhere Bedeutung für das Schutzgut hat.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 2.700 m<sup>2</sup> durch Erschließungsstraßen oder Gebäude 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 freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche in die offene Landschaft wird durch Bebauung verstellt. 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 Einfamilienhausgrundstücken für die Ortschaft Hermsdorf zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie eine ansonsten im Gemeindegebiet nicht vorhandene Lagequalität in der Landschaft am Rand des Gersdorfer Kessels aufweist. Alternative Standorte, die die gleichen Lageeigenschaften aufweisen, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Im sonstigen Siedlungsbereich von Hermsdorf stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht zur Verfügung. Die Flächen im Westen der Ortslage zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet Alte Mühle werden durch Leitungsführungen gequert, die eine zusammenhängende Bebauung in der notwendigen Größe nicht ermöglichen. 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 Hermsdorf Nr.12-7 "Wohngebiet Gutensweger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Hohe Börde, April 2018

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin