

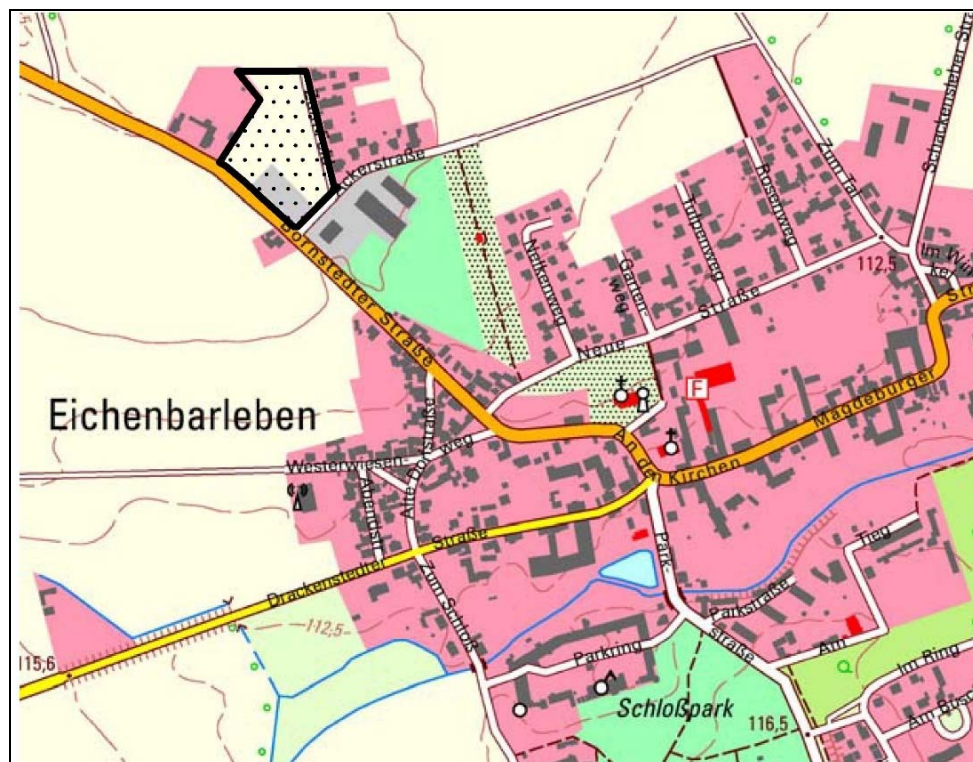


**Gemeinde Hohe Börde**  
**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld"**  
**in der Ortschaft Eichenbarleben**

**im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Entwurf – Januar 2022**



Lage: [TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke**  
**39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben, Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 2012 - 2014 aufgestellt. Der Flächennutzungsplan sieht für die Ortschaft Eichenbarleben als wesentliches Entwicklungspotenzial die zu diesem Zeitpunkt noch freien 40 Bauplätze im Baugebiet "Unter den Linden" vor, die auch Reihenhäuser beinhalteten. Inzwischen sind alle Baugrundstücke veräußert und die Gebäude errichtet beziehungsweise im Bau. Auf den geplanten 40 Bauplätzen wurden aufgrund größer parzellierter Grundstücke nur 28 Einfamilienhäuser gebaut. Dies sind 12 Bauplätze weniger, als dies im Jahre 2014 bilanziert wurde.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan Neue Straße in den noch nicht erschlossenen Bereichen aufgehoben, wodurch eine Reduktion um 47 Bauplätze erfolgte. Die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten an der Neuen Straße wurden inzwischen teilweise bebaut. Hier ist noch ein bilanziertes Baugrundstück frei, das stabil als Garten genutzt wird. Für die im Flächennutzungsplan als innerörtliche Verdichtungsfläche mit 8 Bauplätzen bilanzierte Fläche südöstlich der Ackerstraße wurde der Bebauungsplan Bornstedter Straße / Ackerstraße aufgestellt, der für die Flächen Mischgebiete festsetzt. Ausweislich der Begründung steht diese Fläche nicht für den allgemeinen Bedarf zur Verfügung. Sie wird noch immer gewerblich genutzt. In der Ortschaft Eichenbarleben stehen derzeit keine Bauplätze für den Eigenbedarf zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan im Jahr 2014 prognostizierte Einwohnerentwicklung für das Jahr 2020 ging von einem Wohnerrückgang um 80 auf 1.002 Einwohner aus. Derzeit hat Eichenbarleben 1.091 Einwohner. Der prognostizierte Wohnerrückgang ist somit nicht eingetreten, seit 2010 ist die Einwohnerzahl unverändert stabil. Aufgrund der Auslastung der bestehenden Baugebiete besteht eine nicht gedeckte Nachfrage durch ortsansässige Einwohner nach Bauplätzen in Eichenbarleben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahre 2014 wurde die Fläche der Flurstücke 66/26 und 436 des Bebauungsplanes Nr.06-6 teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Grundsätzlich eignet sich die gesamte Fläche zwischen der Bornstedter Straße und der Straße Zum Feld für eine bauliche Nutzung. Die Grundstücke sind durch die Bornstedter Straße, die im angrenzenden Bereich Teil der Ortsdurchfahrt von Eichenbarleben ist, die Ackerstraße und die Straße Zum Feld erschlossen. An der Ackerstraße und der Straße Zum Feld grenzen die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eichenbarleben an und binden die bisher solitär im Außenbereich gelegenen Grundstücke Bornstedter Straße Nr.9 und Nr.10 in die Ortschaft ein.

Die Flächen werden teilweise als Lagerplatz und teilweise als nach GAP (Gemeinsame EU Agrarpolitik) stillgelegte Ackerfläche genutzt, da sie aufgrund der Kleinflächigkeit und des ungünstigen Zuschnittes maschinell nur schwer bewirtschaftet werden können.

Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 14 Baugrundstücke entstehen. Dies ersetzt die im Bebauungsplan "Unter den Linden" entfallenen 12 Bauplätze gemäß der Berechnungen zum Flächennutzungsplan und vermindert das Defizit der fehlenden Bereitstellung durch innerörtliche Reserven. Weiterhin ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen, dass aufgrund des nicht eingetretenen Bevölkerungsrückgangs für 89 zusätzliche Einwohner bei einer prognostizierten Haushaltsgröße von 1,92 Einwohnern je Haushalt ein zusätzlicher Bedarf für 46 Wohnungen besteht. Da der Flächennutzungsplan im Jahr 2014 noch von einem über den berechneten Bedarf hinausgehendem Angebot von 36 Bauplätzen ausgeht, ist das tatsächliche Defizit mit 10 Bauplätzen deutlich geringer, wird aber durch die 2 zusätzlichen Bauplätze nur teilweise gedeckt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.06-6 ist somit zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Eichenbarleben 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 kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Das Plangebiet wurde teilweise gewerblich als Lagerplatz genutzt. Dieser Teil der Fläche ist zur Zeit landwirtschaftliche Betriebsfläche und erfüllt die Voraussetzungen nach § 13a BauGB. Der überwiegende Teil ist nach GAP stillgelegte Ackerfläche.

Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Diese Regelung gilt für Aufstellungsbeschlüsse bis zum 31.12.2022 und zum Verfahrensabschluss bis zum 31.12.2024. Der Bebauungsplan grenzt an die Ackerstraße und die Straße Zum Feld an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eichenbarleben an. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 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.

- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.686 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 13.07.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt.

### **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Ortschaft Eichenbarleben an der Bornstedter Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 66/2
- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 432
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 418, 419, 288/66, 331/66, 332/66 und 323/66
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 66/33 (Ackerstraße) und 372 (Bornstedter Straße)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Osten Wohngebiete und im Süden gemischte Bauflächen an. Westlich grenzen zwei Wohngebäude an, die sich derzeit im Außenbereich befinden und nördlich ein Streifen Stilllegungsfläche und danach Ackerflächen.

Bodenrechtliche Spannungen mit den benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

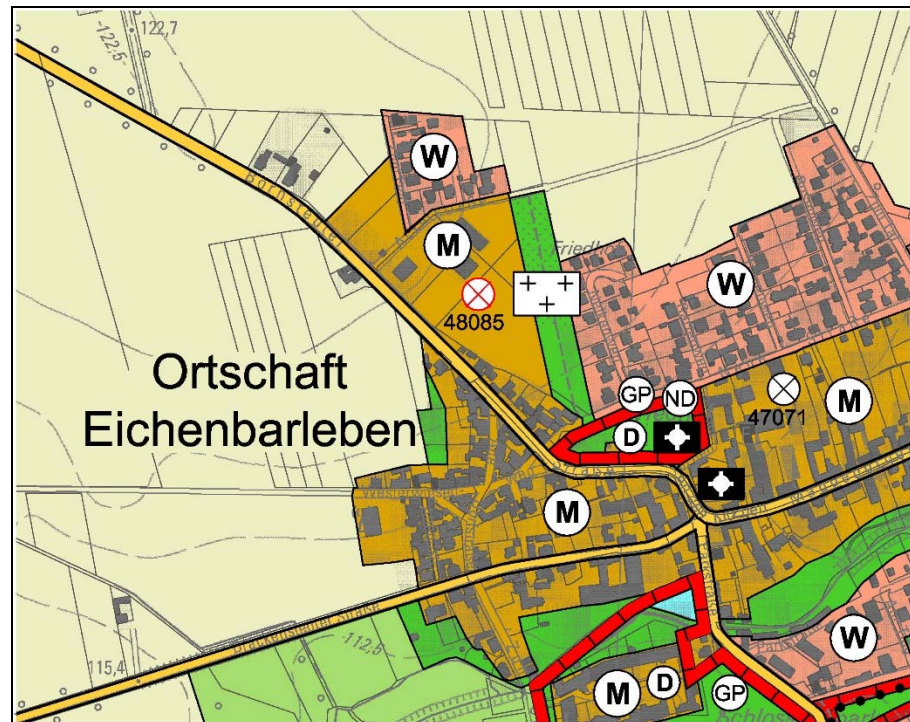
### **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen auf weitgehend erschlossenen Flächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 12.287 m<sup>2</sup>. Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Eichenbarleben. Es ergänzt geordnet die Ortschaft im Westen und bindet derzeit im Außenbereich gelegene Wohngebäude an die Ortschaft an.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



[TK10/10/2017] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvergeo.  
sachsen-anhalt.de)  
18/1-6007867/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen, planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 30.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Eichenbarleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP 2006) setzt die Gebiete um Eichenbarleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft fest. Davon sind die ortsnahen Flächen, wie das Plangebiet, ausgenommen. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes setzt ebenfalls Vorranggebiete für die Landwirtschaft fest, die näher an den Ort heranrücken, das Plangebiet jedoch ebenfalls ausnehmen. Den Belangen der Landwirtschaft kommt aufgrund der raumordnerischen Festlegungen ein erhöhtes Gewicht zu. Die betroffenen Flächen befinden sich auf einem schwer zu bewirtschaftenden, zwischen Siedlungsbereichen gelegenen Standort, der

von drei Seiten erschlossen wird. Es erfolgt derzeit keine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Belange der Landwirtschaft werden im geringstmöglichen Umfang beeinträchtigt. Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Gemäß Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes ist die Festsetzung von Baugebieten in der Ortschaft Eichenbarleben auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarfsnachweis wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher nur teilweise als Baufläche dargestellt. Der Eigenbedarf hierfür ist aufgrund der eingetretenen positiven, stabilen Einwohnerentwicklung und des Entfalls von Bauplätzen im Baugebiet "Unter den Linden" gegeben. Hierzu wird auf die Ausführungen im Punkt 2.1. der Begründung verwiesen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 13.255 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Bestand partiell gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Lagerplatz. Die verbleibenden Flächen sind Ackerbrache in Stilllegung im Rahmen der GAP.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 1,5 m Schwarzerde und Löß) Geschiebemergel mit örtlichen Sandeinlagerungen an. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Gebieten mit einem Hochwasserrisiko.

#### archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Bereich, in dem bereits Bodenfunde festgestellt wurden. Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.



## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen.

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 Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da das Plangebiet im Süden an gemischte Bauflächen angrenzt und durch das Angrenzen der Bundesstraße B1 nicht die Störungsfreiheit gegeben ist, die Voraussetzung für die Festsetzung reiner Wohngebiete ist.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von Mischgebieten geprägt wird.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie 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, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Baudichte ist für die am Ortsrand gelegene Fläche, auf der Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten von 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geeigneten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 12-15 Grad.



#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltenen Flächen**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den Außengrenzen auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt. Die Bautiefe beträgt in der Regel 20 Meter. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch großflächigere Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten können. Durch den Abstand zu den öffentlichen Straßen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden. Abweichend von der allgemeinen Bautiefe von 20 Metern sind im Norden aufgrund des geplanten Grundstückszuschnittes nur Bautiefen zwischen 14 und 17 Meter möglich.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen drei öffentlich gewidmete Straßen an, im Südwesten die Bornstedter Straße (Bundesstraße B1), im Südosten die Ackerstraße und im Nordosten die Straße Zum Feld. Da die Flächen innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße B1 angrenzen, ist die Bornstedter Straße grundsätzlich zur Erschließung geeignet. Zur Wahrung der Verkehrsfunktion und zur Vermeidung von Unfällen sind die Zufahrten zur Bundesstraße B1 zu einer privaten Zuwegung zusammen zu fassen. Von der Ackerstraße und der Straße Zum Feld besteht die Möglichkeit der uneingeschränkten direkten Zufahrt. Die Straße Zum Feld schließt derzeit im Norden ohne Wendeanlage ab. Die Fahrzeuge wenden teilweise auf den angrenzenden Flächen, die bebaut werden sollen. An der Straße Zum Feld ist die Einordnung eines Wendehammers, der für das dreiaxlige Müllfahrzeug zu dimensionieren ist, erforderlich. Dies wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Aufgrund der Verkehrsfunktion der Bundesstraße B1 ist die Anzahl der Zufahrten auf ein Minimum zu begrenzen. Dies erfordert die Zusammenfassung der Erschließung der Baugrundstücke zu einem Zufahrtsbereich. Die private Erschließungsanlage soll 6 Baugrundstücke im Südwesten des Gebietes erschließen. Sie wurde in einer Breite von 4 Metern festgesetzt. Weitere Zufahrten zur Bundesstraße B1 sind nicht vorgesehen.

#### **4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Entlang der Bundesstraße B1 ist im Südwesten des Plangebietes örtlich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,5 Metern festgesetzt. Er schirmt wirksam die Außenwohnbereiche und die Erdgeschosse vom Lärm der Bundesstraße B1 ab. Für die Obergeschosse ist der Wall jedoch nicht wirksam. Auf Grundlage überschläglicher Berechnungen sind hier Beurteilungspegel von bis zu 60,1 dB(A) am Tag und bis zu 53,6 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Hierfür wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass ein für das Wohnen erforderlicher Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet wird.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung des Wendehammers an der Straße Zum Feld
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Gemeinde Hohe Börde wird mit dem begünstigten Grundeigentümern einen Erschließungsvertrag schließen, der die Kostenübernahme für erforderliche Erschließungsmaßnahmen regelt. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

### **6. Auswirkungen 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung wurde in den Punkten 4.4. und 4.5. der Begründung erläutert. Durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die private Zuwegung kann eine geordnete Verkehrerschließung gesichert werden.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Ackerstraße, der Straße Zum Feld und der Bornstedter Straße befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Das Telekommunikationsnetz wird bisher überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch beantragen. Weitere Netzbetreiber von Telekommunikationsleistungen in Eichenbarleben sind die MDDSL und die Deutsche Glasfaser.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Behälter zur Entsorgung sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Der Wendehammer an der Straße Zum Feld wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Ackerstraße und der Straße Zum Feld befinden sich Schmutzwasserkanäle. In der Bornstedter Straße ist kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Bis zur Einmündung der Ackerstraße in die Bornstedter Straße muss ein Schmutzwasserkanal neu verlegt werden. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Eichenbarleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Aufgrund der bereits jetzt festgestellten schlechten Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ist im Rahmen der zukünftigen Planung besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit der Entwässerung der Grundstücke mit Niederschlagswasser zu legen. So ist der Nachweis zu führen, dass die privaten Grundstücke entwässert werden können und auf welche Art dieses konstruktiv erreicht werden kann. Gegebenenfalls sind private Rückhaltungen, zum Beispiel durch Zisternen vorzusehen.

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

Die Aufstellung 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 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. Der

vorliegende Bebauungsplan Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben 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 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 m<sup>2</sup> suspendiert. Die ursprünglich auf eine Innenentwicklung orientierte Festsetzung wurde durch § 13b BauGB auf Flächen erweitert, die an den Innenbereich angrenzen. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient der Bebauungsplan. Er entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches werden Flächen genutzt, die bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt werden. Es werden Flächen für die Landwirtschaft genutzt, auch wenn diese aufgrund der Bewirtschaftungserschwerisse nur eingeschränkt ackerbaulich nutzbar sind. Dies hat der Gesetzgeber durch § 13a i.V.m. § 13b BauGB ausdrücklich zugelassen.

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 i.V.m. § 13b BauGB erforderlich. Dies ist erfolgt, es ist jedoch festzustellen, dass im vorliegenden Fall die Gemeinde Hohe Börde die Belange der Entwicklung von Wohnbauflächen höher gewichtet. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage werden Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes als wenig sinnvoll erachtet, da eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen hierfür vermieden werden soll. Durch die Reduktion der Grundflächenzahl auf 0,3 wird dem Anliegen des Schutzes von Natur und Landschaft entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

#### 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 allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet verzeichnet.

### 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 Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger 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 allgemeines Wohngebiet 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. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B1. Die 3.Stufe der EU Lärmkartierung erfasst entlang der Bundesstraße B1 nur den Bereich um Irxleben. Anhand der in der letzten Verkehrszählung ermittelten Daten von 2.884 Kfz/Tag auf der Bundesstraße B1 bei einem Schwerlastanteil von 21,8% im Abschnitt Eichenbarleben – Bornstedt sind Rückschlüsse zur Lärmbelastung nach DIN 18005 möglich. Eine überschlägliche Berechnung anhand der Tabellen und Diagramme der DIN 18005 kommt im Abstand von 15 Metern zu Beurteilungspegeln von 60,1 dB(A) am Tag und 53,6 dB(A) in der Nacht bei einer zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/Stunde. Dies überschreitet die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag um 5,1 dB(A) und in der Nacht um 8,6 dB(A). Es sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes erforderlich.

Dies erfolgt durch die Einordnung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand. Durch den Schallschutz wird bei einer maßgeblichen Emissionshöhe von 0,5 Meter für den Straßenverkehr und der maßgeblichen Immissionshöhe von 2,0 Meter am nächstgelegenen Gebäude für die Erdgeschoss und die Außenwohnbereiche eine Minderung um ca. 5,2 dB(A) erreicht, so dass die Tagwerte für die Erdgeschoss und die Außenwohnbereiche eingehalten werden können. Für die Obergeschosse ist der Wall jedoch nicht wirksam. Auf Grundlage überschläglicher Berechnungen sind hier die vorstehend angeführten Beurteilungspegel zu erwarten. Hierfür wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass ein für das Wohnen erforderlicher Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet wird bzw. es wird empfohlen, Wohn- und Schlaf-räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Der bisher freie Blick auf das Grundstück wird sich durch die Bebauung ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Den Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenbarleben Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden beeinträchtigt. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage weist die Fläche eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung auf. Den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland wird daher der Vorrang eingeräumt.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	13.255 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	12.287 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	968 m <sup>2</sup>
in den Wohnbauflächen enthalten: Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	200 m <sup>2</sup>

Hohe Börde, Januar 2022