

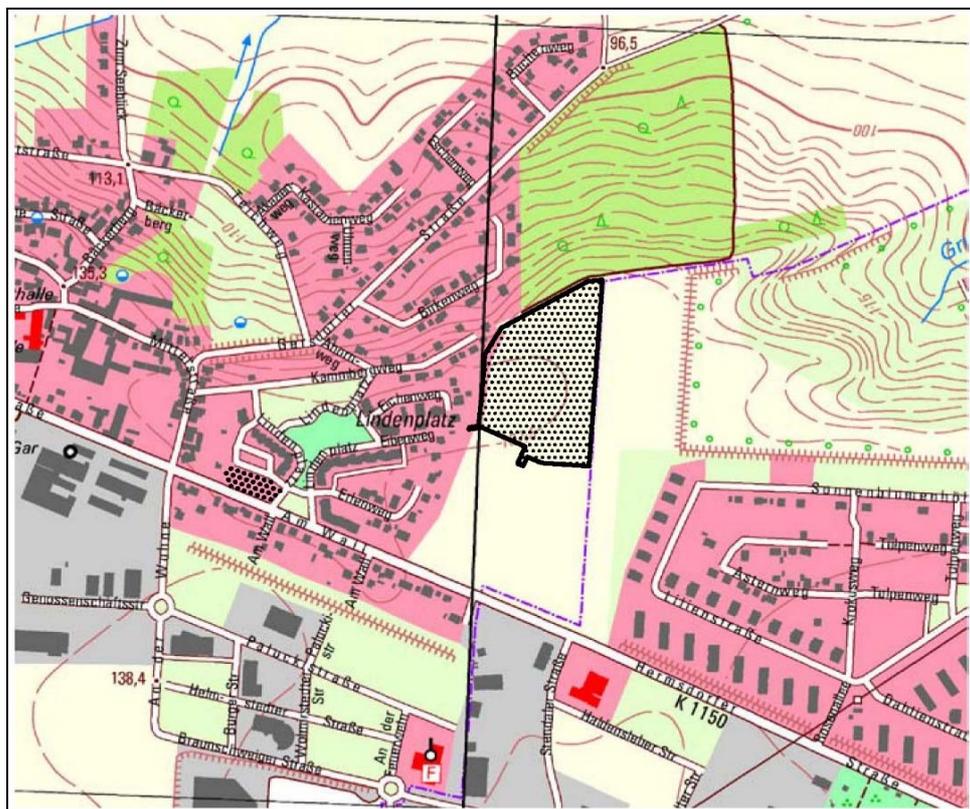


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

Entwurf - Januar 2019



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVerGeoLSA (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

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
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 wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz	10
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" 7. Änderung Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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 Nr. 6 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Hermsdorf wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 22.08.1991 in den Jahren 1991/92 erarbeitet. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.08.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung fehlende Ausfertigungsvermerk wurde am 20.10.2015 nachgeholt und der Plan am 28.10.2015 rückwirkend zum 10.08.1992 erneut in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 30,9 Hektar und ist überwiegend als reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am Ostrand des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule festgesetzt. Seit 1991 wurde das Plangebiet erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen einer 1. Änderung, die am 19.04.2005 wirksam wurde, geändert. Ein am 06.04.2009 eingeleitetes Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht abgeschlossen. Der Teilbereich der 2. Änderung wurde in einem dritten Änderungsverfahren, das am 29.09.2010 wirksam wurde, mit überplant.

Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes betrafen Teilbereiche, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, die die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage beinhaltet, trat am 28.10.2015 in Kraft. Diese Änderung sah einen Erschließungsweg an der Ostseite des Gebietes von der Straße Am Wall vor, der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Straße Am Pappelwald festgesetzt wurde und der die Zuwegung in das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.07.2017 rechtsverbindlich. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes betraf einen Teilbereich am Lindenplatz, sie trat am 05.07.2017 in Kraft.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen des Bebauungsplanes ist die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes nur noch auf den Flurstücken 827, 834, 870, 873 und 43/7 wirksam. Hier-von überplant die 7. Änderung des Bebauungsplanes die Flurstücke 827, 834, 868 und 873 der

Flur 4, Gemarkung Hermsdorf. Diese Flächen waren ursprünglich Teil einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohe Börde wurde die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, da über den Grundschulstandort noch nicht abschließend eine Entscheidung getroffen war. Geprüft wurden hierfür der Standort im Plangebiet und ein Standort im Ortskern. Letztendlich hat sich die Gemeinde für den Standort im Ortskern entschieden. Die Grundschule wird gemäß der Baugenehmigung vom 07.06.2016 derzeit im Ortskern von Hermsdorf errichtet, so dass der Standort im Plangebiet nicht mehr benötigt wird.

Der Wohnbauflächenbedarf für Hermsdorf wurde im Flächennutzungsplan bilanziert, für das Plangebiet wurden 20 Baugrundstücke berücksichtigt (Seite 64 der Begründung zum Flächennutzungsplan). Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 22.580 m² Wohnbauflächen und wird bei den nachgefragten Grundstücksgrößen ca. 24 Baugrundstücke ermöglichen. Dies sind 4 Baugrundstücke mehr als ursprünglich bilanziert, was im Gesamtmaßstab der Ortschaft Hermsdorf zu vernachlässigen ist. Durch den Schulneubau im Ortskern von Hermsdorf wurden zudem Baulücken belegt, die in die Berechnungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind, aber nicht mehr für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Verfügung stehen. Der Umfang der festgesetzten Wohnbauflächen orientiert sich somit am ermittelten Eigenbedarf für die Ortschaft bis zum Jahr 2025. Der Bauflächenbedarf in Hermsdorf beschränkt sich wie nahezu in der gesamten Hohen Börde auf Einfamilienhäuser. Das Plangebiet ist daher für den Einfamilienhausbau vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die neu errichtete Straße Am Pappelwald von der Straße Am Wall aus. Im Plangebiet ist ein Erschließungsring vorgesehen.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind vollständig erschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist bisher als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Fläche für sportliche Anlagen (Schulsport) festgesetzt. Es wurde bisher nicht baulich genutzt. Es grenzt im Westen an baulich genutzte Flächen an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten. Es fällt somit unter die befristet bis zum 31.12.2019 geltenden Regelungen des § 13b BauGB.

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. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² 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.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 22.581 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 6.774 m². Diese bleibt damit unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m². Zu prüfen ist hierbei die Kumulationsregelung, das heißt, ob der Plan im sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB die Grenze überschreitet. Dies ist nicht gegeben. Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes die unmittelbar angrenzen wurden im Regelverfahren ohne die Anwendung des § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt, so dass eine Kumulation nicht zu berücksichtigen ist.

zu Punkt 2)

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

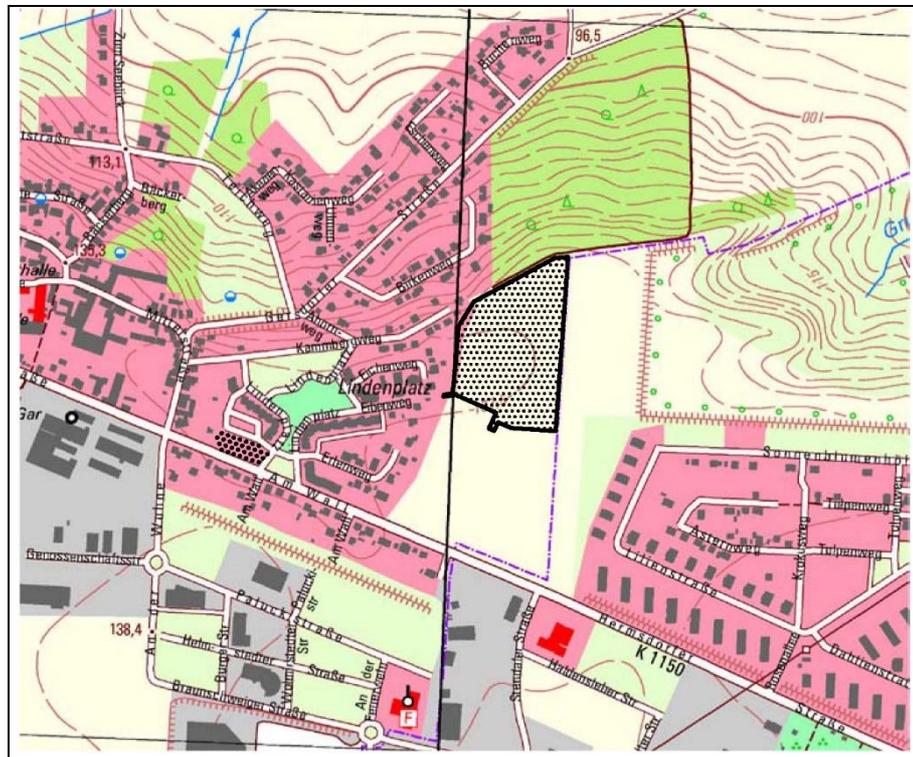
zu Punkt 3)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 06.11.2018 soll die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Ge-
meinde



[TK10 / 10/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6007867/2011

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich im Osten des Bebauungsplanes Nr.12-6 der Gemeinde Hohe Börde nördlich des der Straße Am Pappelwald.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 42/5, Flur 4, Gemarkung Hermsdorf
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 361/1, Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 43/7, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 871, der Westgrenze des Flurstücks 866, der Nordgrenze der Flurstücke 867 und 845, der Ostgrenze des Flurstücks 869, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 872, der Nordgrenze der Flurstücke 878 und 877 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 43/43, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 43/22, der Ostgrenze der Flurstücke 43/31, 559, 558, 43/35, 43/29, 43/52 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 827, 834, 868 und 873 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen überwiegend Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr.12-6 an. Im Norden grenzt der Pappelwald und im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Betroffenheit der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde geprüft.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Ortschaft Hermsdorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Der Nachweis des Eigenbedarfes wurde im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. In der Begründung Seite 64 wurden für den Standort, der bisher für eine Schule vorgesehen war, 20 Einfamilienhäuser bilanziert. Die Bebauungsplanänderung sieht ca. 24 Baugrundstücke vor. Diese Überschreitung durch 4 Bauplätze wird kompensiert durch die Verlagerung des Schulstandortes in den Ortskern von Hermsdorf, da die im Flächennutzungsplan berücksichtigten Baulücken nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Gemäß der Aussagen des Flächennutzungsplanes ist eine geringfügige Unterdeckung der notwendigen Wohnbauflächen vorhanden, so dass die Bebauungsplanänderung den Eigenbedarf der Ortschaft Hermsdorf nicht überschreitet und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 26.398 m², davon sind 22.581 m² Bauflächen. Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt für den Teilbereich Flächen für den Gemeinbedarf Schule, Flächen für Sportanlagen und eine Eingrünung fest. Der Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Derzeit erfolgt überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung. Im Westen des Gebietes reichen Gartenflächen in den Änderungsbereich.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 - 1 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen bieten. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von 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.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe mehrerer bekannter archäologischer Denkmale. 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 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). Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Auf Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf den Flurstücken ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Generell wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

bisher wirksamer
Bebauungsplan



[ALK / 10/1991] ©
LVerGeoLSA
(www.lvergeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6007867/2011

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung reiner Wohngebiete auf den bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Sportanlagen und Grünflächen mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 und einer Firsthöhe von maximal 10 Metern in Einzel- und Doppelhäusern
2. die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes und Fußwegen zur Vernetzung mit den Nachbargebieten und dem Außenbereich
3. die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für einen Kinderspielplatz
4. die Festsetzung von Pflanzgeboten an der Ostgrenze des Plangebietes

Die für den Bebauungsplan wirksame örtliche Bauvorschrift trifft auf den Änderungsbereich nicht zu.

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Nachnutzung der nicht benötigten Gemeinbedarfsflächen für reine Wohngebiete zur Errichtung von Einfamilienhäusern und die Erschließung durch eine Mischverkehrsfläche als Ringstraße.

Folgende Festsetzungen wurden hierfür getroffen:

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

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 reine 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. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten 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

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 offen gehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen 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 Winkelbauten errichten können. Durch den Abstand zu den öffentlichen Straßen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden. Abweichend von der allgemeinen Bautiefe von 20 Metern ist nach Norden eine Bautiefe von ca. 18 Metern vorgesehen. Nördlich grenzt der Pappelwald an, von dem Gebäude aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht einen Abstand von mindestens 20 Metern halten sollen.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird von der Straße Am Pappelwald erschlossen, die eine ausreichende Zufahrtsbreite mit seitlichem Gehweg aufweist. Diese Straße wird nach Norden bis zu einem Erschließungsring verlängert. Der Erschließungsring weist eine Straßenraumbreite von 6,5 Meter auf. Er wird in einer Breite von 5,5 Meter als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich. Die Kurvenradien berücksichtigen die Schleppkurven des dreiachsigen Müllfahrzeuges. Eine geordnete Erschließung ist hierdurch gewährleistet.

Das Plangebiet soll durch Fußwege mit den Nachbargebieten und der offenen Landschaft verbunden werden. Hierfür ist eine fußläufige Anbindung an den Erlenweg im Westen vorgesehen. Für eine Weiterführung des Baugebietes nach Osten soll ebenfalls ein fußläufiger Anschluss vorgesehen werden. Nach Norden ist eine Anbindung an den Fußweg entlang des Pappelwaldes erforderlich, die im Nordosten berücksichtigt wurde. Das Plangebiet wird bedarfsgerecht mit der Umgebung durch Fußwege vernetzt.

4.4. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Hohe Börde geht von jungen Familien aus, für deren Bedarf Möglichkeiten für das Kinderspiel vorzusehen sind. Hierfür wurde ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 500 m² festgesetzt, der bedarfsgerecht mit Spielgeräten ausgestattet wird. Durch die Lage am Fußweg zur Erlenstraße kann der Spielplatz auch von Bewohnern der westlich angrenzenden Gebiete mit genutzt werden.

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

Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt umfangreiche Pflanzstreifen um das Gebiet fest. Die Grundflächenzahl war bisher mit 0,8 festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Reduzierung der Grundflächenzahl und damit eine Reduzierung der zulässigen Versiegelungen. Der Pflanzstreifen wird auf eine für Wohnbaugrundstück angemessene Breite von 3 Metern und auf die Lage angrenzend an die offene Landschaft im Osten begrenzt. Der Pflanzstreifen ist gemäß der textlichen Festsetzungen mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft im Osten des Plangebietes gesichert.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der im Änderungsbereich festgesetzten Straßen und Fußwege
- die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum
- die Herstellung des Spielplatzes

Die vorstehenden Maßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten eines Erschließungsträgers gesichert. Der Erschließungsträger stellt die Erschließung her. Die Gemeinde errichtet den Spielplatz, für den der Erschließungsträger eine pauschale Ablösung bezahlt. 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 gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Elektroenergieversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Gasversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hermsdorf ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße ist eine Kanalisation vorzusehen. Inwieweit das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke zur Versickerung gebracht werden kann oder ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

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 der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Angrenzend zur offenen Landschaft wurde ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im September 2018 nach der Ernte 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.

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 hoch 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.

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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, 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. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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. 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 Änderung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	26.398 m ²
• reine Wohngebiete	22.581 m ²
• Straßenverkehrsflächen öffentlich	3.064 m ²
• Fußwege	253 m ²
• öffentliche Grünflächen - Spielplatz	500 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Januar 2019