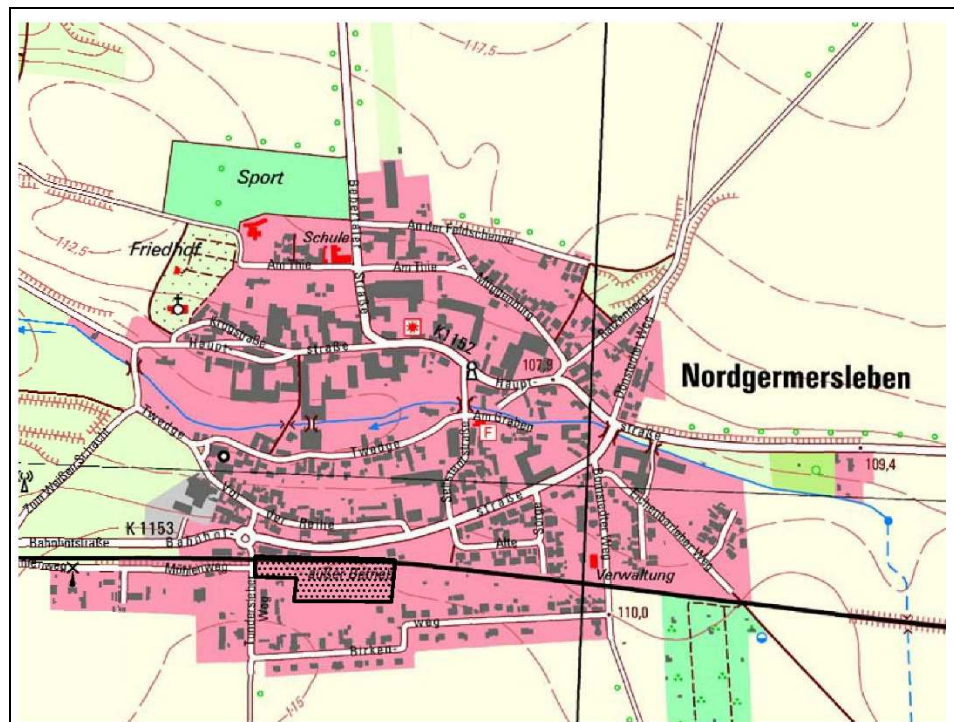




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 44-6
"Südlich Bahnhofstraße - Tundersleber Weg"
in der Ortschaft Nordgermersleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung 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	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
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	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.44-6 "Südlich Bahnhofstraße - Tundersleber Weg" in der Ortschaft Nord- germersleben - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung 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), zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde, der am 26.11.2014 wirksam wurde, hat die Gemeinde eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Ortschaften bis zum Jahr 2025 orientiert am örtlichen Eigenbedarf vorgenommen. Für die Ortschaft Nordgermersleben sieht der Flächennutzungsplan als wesentliches innerörtliches Entwicklungspotential die zwischen der Bahnhofstraße im Norden, dem Tundersleber Weg im Westen und dem Birkenweg im Süden gelegene Brachfläche auf dem Flurstück 356 und Teilflächen des Flurstücks 389 der Flur 18 vor. Die Fläche wurde mit bis zu 16 Bauplätzen als innerörtliche Entwicklung bilanziert. Der vorliegende Bebauungsplan setzt dieses Ziel des Flächennutzungsplanes um. Abweichend von der Wohnbauflächenbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes können jedoch maximal 13 Bauplätze entstehen. Wenn diese Grundstücke bis zum Jahr 2030 nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen, können zwischen der Bahnhofstraße und dem Mühlenweg westlich des Plangebietes weitere Bauflächen auf der ehemaligen Bahnstrecke entstehen.

Neben den vorgenannten Flurstücken wird auch das Flurstück 381, die ehemalige Bahnstrecke in den Geltungsbereich einbezogen. Die Strecke ist entwidmet. Sie diente ursprünglich vorwiegend dem Anschluss der heute nicht mehr existierenden Zuckerfabriken in Ackendorf, Nordgermersleben und Schackensleben an das Bahnnetz. Eine Reaktivierung der Strecke ist auszuschließen, da die Siedlungsdichte entlang der ehemaligen Bahnstrecke eher rückläufig ist und somit keinen Bedarf begründet und auch die gewerblichen Entwicklungsflächen der Gemeinde nicht an der ehemaligen Bahnstrecke liegen.

Die innerörtliche Fläche eignet sich besonders zur Verdichtung durch Wohnnutzung. Sie ist allseits von Wohngebäuden umgeben und in die Ortslage integriert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Die Fläche ist als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen. Zur Erschließung muss eine neue Erschließungsstraße errichtet werden.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Nordgermersleben. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt 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 Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete 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. Dies ist gewährleistet. Die Planung dient der Verdichtung des Siedlungsbereiches. Die Flächen grenzen allseits an vorhandene baulich genutzte Gebiete an. Die vorgesehene Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen wurden.

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.
- 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 Nr.44-6 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.786 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

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.

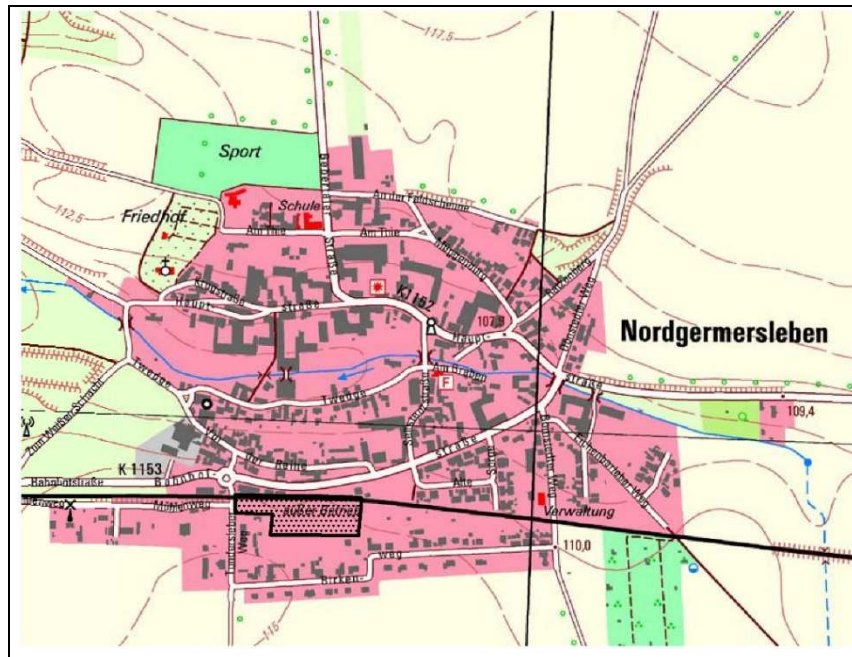
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 356 sowie teilweise die Flurstücke 381 und 389 der Flur 18, Gemarkung Nordgermersleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen allseits Wohnnutzungen an. Wesentliche Störeinträge auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.

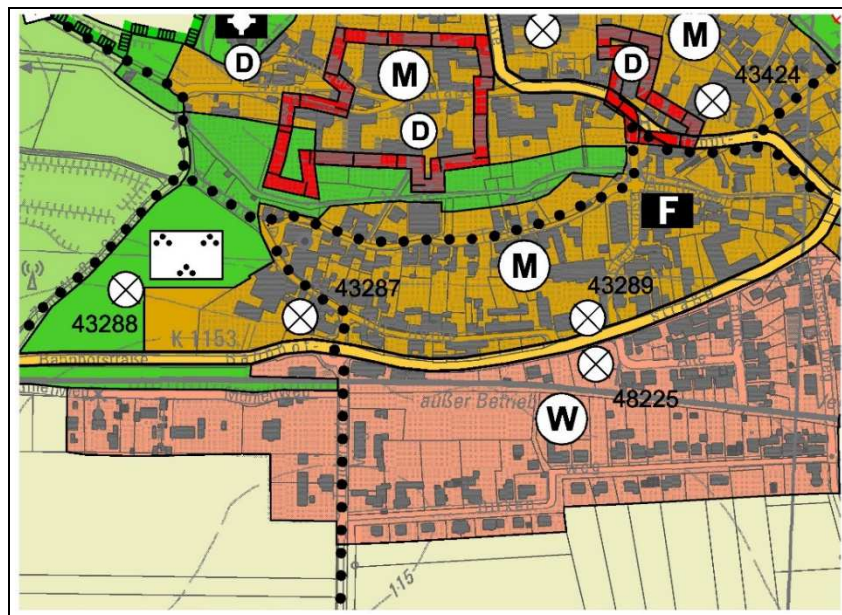
Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft Nord-
germersleben)



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

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. Die Ortschaft Nordgermersleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Fläche eignet sich aufgrund der ortsintegrierten Lage nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt bis zu 13 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Die Wohnbauflächen dienen dem Eigenbedarf der Ortschaft Nordgermersleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.444 m². Davon werden 9.288 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohe Börde. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke an Bauherren zu veräußern.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Bisher gehörte das Gebiet insgesamt zu den Bahnanlagen. Auf dem Flurstück 356 waren Gartenanlagen vorhanden, die nach 1990 aufgelassen wurden, die Teilfläche des Flurstücks 389 war eine Zuwegung. Auf dem Flurstück 381 ist noch der Schotter des ehemaligen Bahndamms vorhanden.

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet wird, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips, Anhydrit) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher in diesem Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum Vorhaben keine Bedenken.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt die vorgesehenen Nachweise der Ver-

sickerungsfähigkeit (siehe Abschnitt Bodenverhältnisse) mit den standortkonkreten Baugrund-
erkundungen zu verbinden.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aufgrund der ehemaligen Nutzung
als Bahnstrecke sind kleinflächige Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Auf die gesetzliche
Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenbelastungen wird hingewiesen.

An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebe-
mergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen
Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist ober-
flächenfern (3 - 5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls
der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der
Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des
Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungs-
karten und Erkenntnisse für die Flurstücke 356, 381 und 389, Flur 18, Gemarkung Nordgermers-
leben kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Ober-
fläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend
mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten
davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auf-
findens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhü-
tung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015,
S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hinge-
wiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenk-
males "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses
Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist
rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen
unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der wesentlichen 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 Gebiets-
festsetzung 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 und Kleintierhaltung 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. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von 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. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung für die Grundstücke nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein 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 Meter 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 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte 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. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Die überbaubaren Flächen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken einen Abstand von 3 Metern.

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 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet soll durch einen Anschluss an den Tundersleber Weg erschlossen werden. Es ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 6 Metern vorgesehen. Die Erschließungsanlage schließt mit einem Wendehammer ab, der für das dreiaxige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Die Zufahrt vom Tundersleber Weg aus musste geringfügig nach Norden verschoben werden, um eine vorhandene Trafostation erhalten zu können.

Alternativ wurde ein zweiter Anschluss an der Birkenweg über das Flurstück 389 geprüft, um auf den Wendehammer verzichten zu können. Im Ergebnis der Variantenprüfung wurde festgestellt, dass hierdurch ca. 400 m² Straßenverkehrsfläche zusätzlich erforderlich wären. Aufgrund des höheren Erschließungsaufwandes wurde diese Variante verworfen.

Die geplante Erschließungsstraße soll in einer Ausbaubreite von 5,5 Metern zur bedarfsgerechten Erschließung befestigt werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlage und die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum.

Die Kosten für die Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert und sollen durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden.

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.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die geplante Erschließungsstraße kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Entlang der geplanten Erschließungsstraße ist die Errichtung einer neuen Trinkwasserversorgungsleitung erforderlich. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung vor. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Gesellschaft. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktausbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Im Zufahrtsbereich befindet sich eine Trafostation von der aus erschlossen werden kann. Hierfür ist die Verlegung einer Energieversorgungsleitung in der geplanten Erschließungsstraße erforderlich.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Eine Erschließung durch Breitband-Anschlüsse (VDSL/DSL/FTTH-Glasfaser) wird durch die Deutsche Telekom noch geprüft. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Der Ausbau der Erschließungsstraße und des Wendehammers wird für das dreiaxige Müllfahrzeug dimensioniert. Eine geordnete Abfallentsorgung ist hierdurch möglich.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Träger der Entsorgung teilt mit, dass das Grundstück der Gemarkung Nordgermersleben, Flurstück 356 bereits schmutzwasserseitig zentral erschlossen ist. Eine innere schmutzwasserseitige Erschließung des dargestellten Wohngebietes in der öffentlichen Erschließungsstraße müsste technisch überprüft werden. Für eine mögliche innere Erschließung wäre eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Hohe Börde und dem AZV "Aller-Ohre" abzuschließen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich wird, ist im Bauantragsverfahren aufgrund der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entscheiden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44-6 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 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 im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

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. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

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 den 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. Dies wird durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 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.

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 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 gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen erhebliche Störungen der immissionsempfindlichen Wohnnutzung ausgehen können.

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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen von Bürgern gingen nicht ein. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44-6 Nordgermersleben "Südlich Bahnhofstraße - Tundersleber Weg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	10.444 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.246 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	1.198 m ²

Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin