



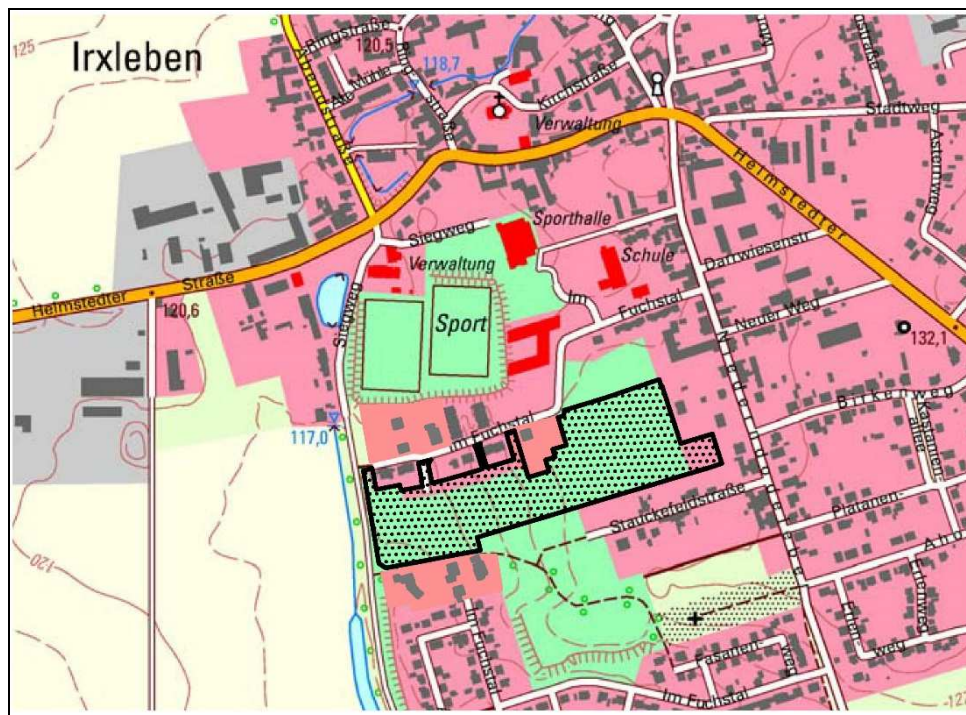
Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVermGeoLSA (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 der Änderung 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, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	5
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	8
3.2. Bodenverhältnisse	8
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	15
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
6.1. Erschließung	15
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	20

Begründung der Festsetzungen der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben – Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S.1353)
- 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 Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.9 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Irxleben wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.09.1992 in den Jahren 1992/93 erarbeitet. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.01.1994 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung fehlende Ausfertigungsvermerk wurde am 06.08.2014 nachgeholt und der Plan am 13.08.2014 rückwirkend zum 31.01.1994 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.9 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,5 Hektar. Er umfasst Teile des Ortszentrums von Irxleben mit der Schule, den zentralen Sport- und Vereinsbereich und der Kindertagesstätte.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist bisher noch nicht abschließend erschlossen. Ein Teil des Plangebietes, der Gegenstand der vorliegenden 8.Änderung ist, wurde nicht erschlossen und ist bisher unbebaut, da der bisherige Grundeigentümer die Baugrundstücke nur in Erbbaupacht vergeben wollte und hierfür keine Nachfrage bestand.

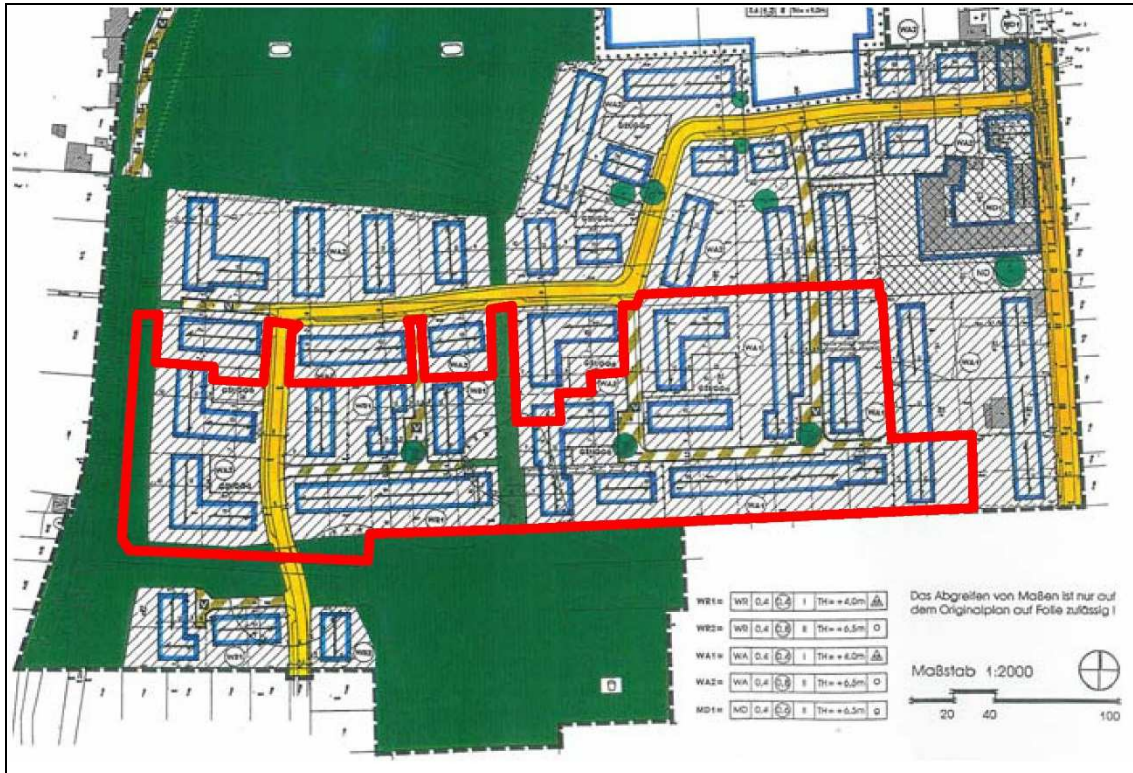
Zum Bebauungsplan Nr.14-9 wurden bisher sieben Änderungsverfahren durchgeführt. Folgende Änderungen wurden abgeschlossen:

1. Änderung mit Bekanntmachung vom 09.09.1997
2. Änderung mit Bekanntmachung vom 16.01.1998
4. Änderung mit Bekanntmachung vom 22.05.2007
5. Änderung mit Bekanntmachung vom 24.02.2009
6. Änderung mit Bekanntmachung vom 13.08.2014
7. Änderung mit Bekanntmachung vom 29.05.2019

Die geänderten Bereiche befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 8.Änderung. Nur die 2.Änderung überplant eine kleine Teilfläche im Nordosten des

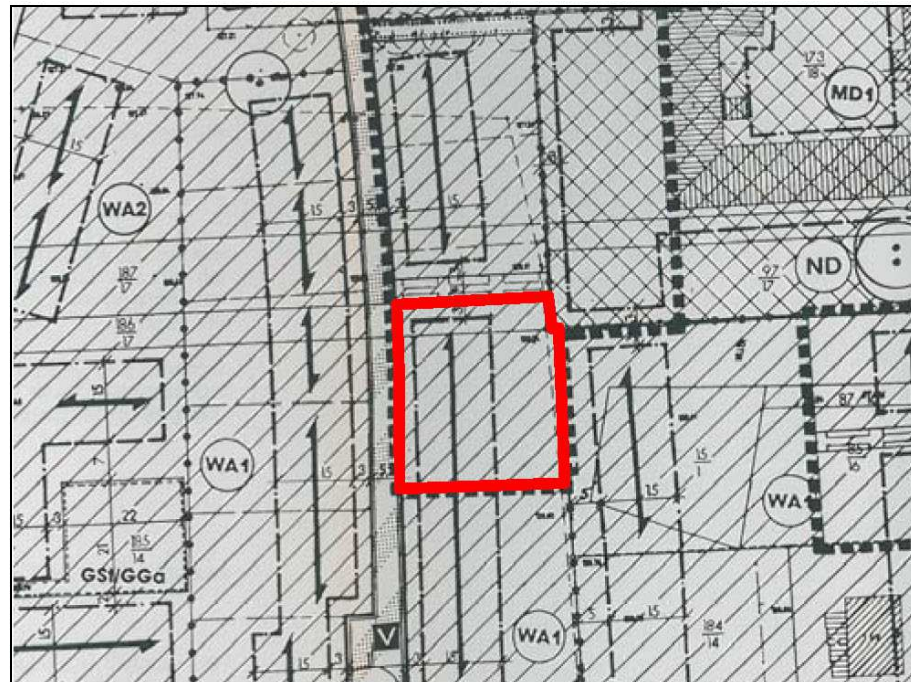
Plangebietes. Ansonsten ist der Bebauungsplan im Plangebiet der 8.Änderung in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1994 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan "Am Sportplatz" in der Fassung aus dem Jahr 1994



[ALK / 07/1993] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) 18/1-6007867/2011

2.Änderung des Bebauungsplanes
geänderter Teil-
geltungsbereich
im Bereich der
8.Änderung des
Bebauungsplanes



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

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1994 haben sich die nachgefragten Bauungsformen geändert. Die Rechtsgrundlagen für örtliche Bauvorschriften wurden verschärft und die Möglichkeiten der Gemeinden eingeschränkt, die Gestaltung von neuen Baugebieten zu regeln. In Änderungsverfahren für mehrere Bebauungspläne hat die Gemeinde Hohe Börde dies in den letzten Jahren berücksichtigt. So wurden die Bebauungspläne Niederndodeleben Süd II, Hermsdorf Gersdorfer Kessel, Rottmersleben Am Sportplatz und der vorliegende Plan im Rahmen der 6. und 7.Änderung geändert und an die aktuell nachgefragten Bauformen angepasst. In den letzten Jahren aufgestellte Bebauungspläne (zum Beispiel in Irxleben Am Hochtal) berücksichtigen die Nachfrage durch die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung ohne zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss.

Der Erschließungsträger hat beantragt, das Plangebiet der 8.Änderung des Bebauungsplanes an diese Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoss vollständig anzupassen. Bisher sieht der Bebauungsplan auf 12.594 m² eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und auf 15.816 m² eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Der Gemeinderat ist diesem Anliegen nur insoweit gefolgt, dass gewährleistet wird, dass keine Schlechterstellung des Grundeigentümers eintritt. Grundsätzlich entspricht es dem Ziel des Gemeinderates oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weitere Geschossebene zu zulassen. Nur die hierdurch entfallende Geschossfläche der Nichtvollgeschosse soll durch zusätzliche zweigeschossige Bereiche ausgeglichen werden. Der Gemeinderat favorisiert für den östlichen Plangebietsteil eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

Weiterhin ist bisher eine Erschließung des östlichen Gebietsteiles über das Flurstück 18/20 vorgesehen, dass hierfür nicht zur Verfügung steht. Dies erfordert eine separate Erschließung des Flurstücks 295, welches den Großteil des Änderungsbereiches beinhaltet. Das Plangebiet stellt gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes das wesentliche Bauflächenpotential für den Wohnungsbau in Irxleben dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 bestehenden Baurechte im Umfang von 45 Bauplätzen berücksichtigt, da die Planungsabsicht für die Geschosswohnungsbauten bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgegeben war. Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern dient der Umsetzung des Flächennutzungsplanes. Insgesamt sind gemäß dem derzeitigen Parzellierungsvorschlag ca. 47 Grundstücke vorgesehen. Dies weicht von den Annahmen des Flächennutzungsplanes nicht wesentlich ab. Die geänderte Erschließung und Änderung der Bauformen erfordern die Bebauungsplanänderung zur Umsetzung der Planungsziele.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt die Flächen als Wohnbaufläche dar. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind teilerschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

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

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 auf einer siedlungsintegrierten Fläche. Die geplante Fläche stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar, der dem Siedlungsbereich des Ortes angehört und allseits durch bebaute Gebiete oder öffentliche Parkanlagen vom offenen Außenbereich abgetrennt ist, so dass die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Die Planung dient der Nachverdichtung des Siedlungsbereiches.

Das beschleunigte Verfahren kann auch bei Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen angewendet werden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (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)

Die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 umfasst eine Baugebietsfläche von 29.520 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Die zulässige Grundfläche beträgt 11.808 m². Dies bleibt unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Hinzuweisen ist darauf, dass auch derzeit eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 zulässig ist.

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 Vogel-schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst den zentralen Teil des Bebauungsplanes Nr.14-9 der Gemeinde Hohe Börde.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

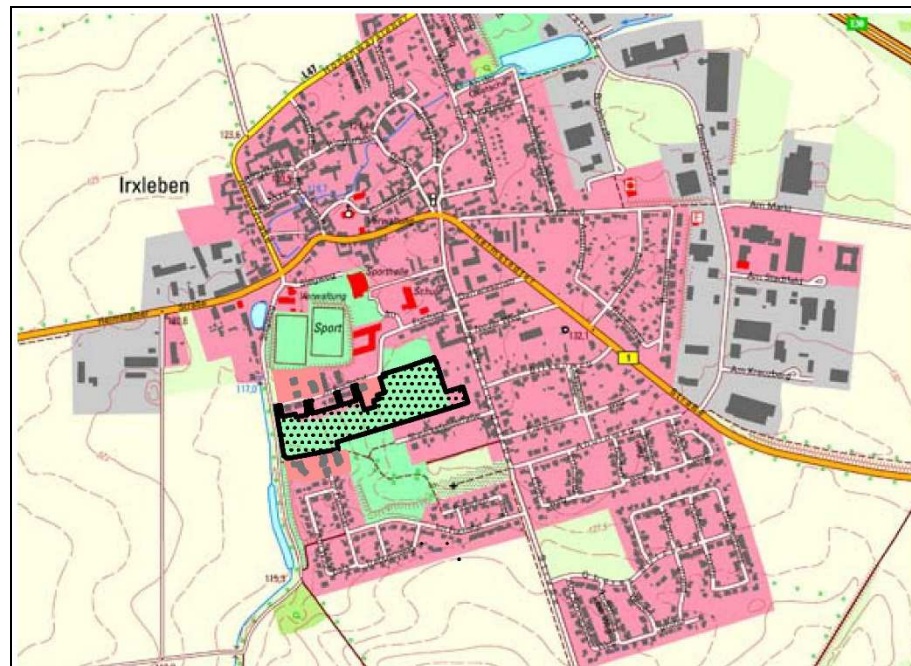
- im Norden von Westen beginnend von der Südgrenze des Flurstücks 18/6, der West- und Südgrenze des Flurstücks 270, der Südgrenze der Flurstücke 271, 272, 14/5, 14/11, 14/10, 14/6, 14/7, 14/9, 14/8, der Ostgrenze der Flurstücke 14/8 und 14/7, der Nutzungsartengrenze des ausgebauten Abschnittes der Straße Im Fuchstal gegenüber dem nicht ausgebauten Abschnitt, der West- und Südgrenze des Flurstücks 14/17, der Südgrenze der Flurstücke 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 14/23, der Südgrenze des ausgebauten Abschnittes der Straße Im Fuchstal, der West- und Südgrenze des Flurstücks 14/24, der Südgrenze der Flurstücke 14/25 und 14/26, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 14/27, der Südgrenze des Flurstücks 273, der Westgrenze des Flurstücks 285,

- der West-, Süd- und der Ostgrenze des Flurstücks 292, der Süd- und Ostgrenze der Flurstücke 287 und 294, der Südgrenze des Flurstücks 273, weiter nach Osten von der Südgrenze der Flurstücke 18/18, 18/19, 18/20 und 18/21
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 97/17, 192, 16/5, 16/6, der West- und der Südgrenze des Flurstücks 14/2, der Südgrenze des Flurstücks 14/3, der Westgrenze der Flurstücke 199, 200 und 201
 - im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 10/3, 160/10, 10/5, 158/10, 10/1, 10/6, 10/7 und 11/2 unter Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 11/2 zur Anbindung an den südlichen Abschnitt der Straße Im Fuchstal
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 128/19
- (alle Flurstücke Gemarkung Irxleben, Flur 1)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 295 mit Ausnahme einer Teilfläche des bereits ausgebauten Abschnittes der Straße Im Fuchstal und die Flurstücke 205, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16 und 274 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 11/2. Die Flurstücke stehen bis auf das Flurstück 11/2 im Eigentum eines Erschließungsträgers. Eine ursprünglich vorgesehene Einbeziehung des Flurstücks 18/20 und einer Teilfläche des Flurstücks 18/19 wurde verworfen, da die Grundstückseigentümer die hierfür erforderliche Änderung separat durchführen möchten.

Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Südosten Wohnbebauung, im Süden eine Parkanlage und im Westen die Parkanlage entlang des Sieggrabens an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Irleben ist als Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Die Planung entspricht dem raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde. Ein Konflikt mit den Zielen Raumordnung ist nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 35.711 m². Das Plangebiet der Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet zu ca. 50% für den Geschosswohnungsbau und ca. 50% als reines Wohngebiet für den Einfamilienhausbau festgesetzt. Die Fläche stellt sich bisher als Nutzungsbranche innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen im westlichen Teil des Plangebietes oberflächennah (unter 0,5 bis 1 Meter Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen bieten. Im östlichen Teil wird die Schwarzerde durch Fein- und Mittelsande mit einer Mächtigkeit von mehr als 5 Meter unterlagert. Im Westteil des Plangebietes 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. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt.

Bodenbelastungen

Im Süden des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist in der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese resultiert aus einer geoelektrischen Widerstandsmessung zur Erkundung des Umfangs der ehemaligen Deponie auf dem südlich angrenzenden Grundstück, die im Jahre 1993 durchgeführt wurde. Die historische Erkundung hat ergeben, dass das Plangebiet der 8.Änderung vom unmittelbaren Deponiekörper nicht betroffen ist. Eine niedergebrachte Rammkernsondierung RK 1 im Plangebiet der 8.Änderung hat keine Hinweise auf Fremddanteile im Boden ergeben. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abdeckung und Schließung der Deponie Schadstoffe auf die betroffenen Flächen gelangt sein können. Es ist daher grundsätzlich zu empfehlen, die Bauflächen vor einer Bebauung konkret zu sondieren. Weiterhin wird eine besondere Sorgfalt im Hinblick auf lokale Bodenverunreinigungen empfohlen. Für die Deponie selbst liegt eine Gefährdungsabschätzung und Erstbewertung aus dem Jahr

1993 vor, die mittels 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 10 Meter, 7 Widerstandsmessungen, 4 Grundwasserproben im Zustrom- und im Abstrombereich und Bodenluftmessungen den Deponiekörper eingegrenzt und die Auswirkungen untersucht hat. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass hinsichtlich der geplanten Bauvorhaben des Bebauungsplanes keine Einschränkungen bestehen. Im Grundwasserleiter wurden leicht erhöhte Zinkwerte und adsorbierbare, organisch gebundene Halogene (AOX) sowie Nitrat- und Nitrit-Belastungen nachgewiesen, deren Höhe jedoch keinen Sanierungsbedarf erkennen lässt. Insgesamt hat die untere Abfallbehörde des Landkreises festgestellt, dass kein Sanierungsbedarf besteht. Eine Kennzeichnung der Fläche als mit schädlichen Bodenveränderungen belastete Fläche im Änderungsbereich ist nicht erforderlich.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie deuten zahlreiche bekannte, bedeutende archäologische Fundstellen in der unmittelbaren Nachbarschaft und in der Umgebung darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sind. Die Ausdehnung der Fundstellen (über Lesefunde und über Archivalien bekannte mittelalterliche Siedlung) ist bislang unbekannt. Hierbei handelt es sich dabei um eine mittelalterliche Siedlung im Zentrum von Irxleben (Fundplatz 2). Eine weitere befand sich nach Aussage der Archivunterlagen bzw. der historischen Landesaufnahme westlich von Irxleben (Wüstung J), wobei es sich möglicherweise auch um eine Flurwüstung handelt. Fundplatz 1 und eine über Luftbilder belegte ur- oder frühgeschichtliche Siedlung im südlichen Bereich des Vorhabengebietes belegen die Besiedlung der Region seit der frühen Jungsteinzeit (seit ca. 5500 v.Chr.). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurden die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale im Vorhabenbereich. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke Gemarkung Irxleben, Flur 1, Flurstücke 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 205, 295 kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung für Teilbereiche von reinen in allgemeine Wohngebiete
2. die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Lageveränderung und Erhöhung des Umfangs der Flächen, auf denen eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, sowie der Ausschluss von Nichtvollgeschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses
3. die Ergänzung der Festsetzung der Traufhöhe durch eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9,2 Meter für die zweigeschossigen Bereiche und die geringfügige Erhöhung der Traufhöhe für die eingeschossigen Bereiche aufgrund einer Anpassung des Bezugspunktes
4. die Veränderung der Erschließung der Fläche durch Einordnung einer Erschließungsstraße von der Straße Im Fuchstal abgehend, die in einem Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug endet und durch einen zweiten Anschluss an die Straße Im Fuchstal und einen Ringschluss im Osten ergänzt wird
5. die Festsetzung eines Geh- und Radweges an Stelle einer Grünfläche zur Anbindung an die südlich gelegene Parkanlage
6. die Ergänzung des Erschließungssystems im Westen des Änderungsbereiches durch Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
7. die Verminderung des Umfangs öffentlicher Grünflächen und die teilweise Änderung öffentlicher in private Grünflächen
8. die Anpassung der überbaubaren Flächen an die geänderte Erschließung und der Entfall der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen
9. die Vereinheitlichung der Bauweise in Einzel- oder Doppelhäuser
10. die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für einen ortsbildprägenden Laubbaum
11. die Regelung der Zulässigkeit von Einfriedungen in den privaten Grünflächen und angrenzend an öffentliche Grünflächen
12. die Festsetzung der Unzulässigkeit von Kies-, Splitt- oder Schottergärten
13. die Festsetzung von Flächen für öffentliche Stellplätze
14. die Festsetzung einer Fläche für private Stellplätze und Garagen

Begründung zu den Änderungen:

Die wesentlichen Planungsziele die Anpassung der Festsetzungen an eine geänderte Nachfrage nach Bauformen und die Ermöglichung separater Erschließungslösungen für den Teilbereich erfordern die Änderungen der Punkte 1. bis 14.

zu 1.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für Teile des Plangebietes reine Wohngebiete und für Teilbereiche allgemeine Wohngebiete vor. Aufgrund der vorgesehenen Vereinheitlichung der Zulässigkeiten für den gesamten Änderungsbereich ist die Unterscheidung in allgemeine und reine Wohngebiete nicht mehr gerechtfertigt.

Als Art der baulichen Nutzung wurden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet 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 Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie sind nicht mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes vereinbar und würden zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

zu 2.

Der Bebauungsplan setzt bisher auf 12.594 m² eine zweigeschossige Bebauung und auf 15.816 m² eine eingeschossige Bebauung fest. Zweigeschossig im Sinne der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bedeutet zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. In den eingeschossigen Bereichen sind ebenso Dachgeschosse als Nichtvollgeschoss zulässig. Den bisherigen Festsetzungen entsprechen im zweigeschossigen Bereich die Gebäude Im Fuchstal 66-66E und 71A-D. Baukörper dieser Größe sollen zukünftig im Plangebiet nicht mehr zugelassen werden.

Stattdessen sollten gemäß den Festlegungen des Gemeinderates zum 1.Entwurf lediglich im westlichen Teil des Plangebietes zwei Vollgeschosse und diese ohne ausgebautes Dachgeschoss festgesetzt werden, in Verbindung mit der Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der gesamte östliche Bereich und die Grundstücke südlich der Gebäude Im Fuchstal 69c bis 71d sollte nur ein Vollgeschoss aufweisen.

Gegen diese Planung des ersten Entwurfes hat der Grundeigentümer und Entwicklungsträger Einspruch erhoben, da hierdurch eine wesentliche Schlechterstellung gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Plan erfolgen würde, auf dessen Grundlage er die Fläche erworben hat. Die Gemeinde hat diesen Sachverhalt geprüft und festgestellt, dass dies gewichtige eigentumsrechtliche Sachverhalte sind, die eine angemessene Berücksichtigung erfordern. Das Ziel, oberhalb des 2.Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zu zulassen, wird beibehalten, da die Gemeinde Gebäudegrößen wie die Gebäude Im Fuchstal 70 – 70b und 72 -72a als städtebaulich für den Standort nicht verträglich erachtet. Auch in anderen Bebauungsplänen hat die Gemeinde in den letzten Jahren die Festsetzung des Ausschlusses von Geschossebenen oberhalb des 2.Vollgeschosses festgesetzt. Die hierdurch eintretende Minderung des Umfangs der Errichtung von Geschossfläche soll durch zusätzliche zweigeschossige Bereiche kompensiert werden.

Ein Geschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn es über mindestens 2/3 seiner Grundfläche eine für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe aufweist. Vereinfachend kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Nichtvollgeschoss eine Grundfläche von 0,266 x Grundstücksfläche aufweisen kann (2/3 von 0,4). Bei einer Grundstücksfläche der zweigeschossigen Bereiche von bisher 12.594 m² können durch die Festsetzung 0,2666 x 12.594 m² = 3.358 m² weniger Geschossfläche errichtet werden.

Gemäß dem vorliegenden Plan sollen eingeschossige Flächen im Umfang von 8.395 m² für zweigeschossige Bereiche festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung sind 8.395 m² x 0,4 = 3.358 m² zusätzliche Geschossfläche möglich. Dies gleicht die entfallende Geschossfläche von 3.358 m² aus. Zweigeschossig bebaubare Bereiche sind insgesamt auf einer Fläche von mindestens 20.989 m² vorzusehen. Da jeweils ganze Grundstücke abgegrenzt werden sollen, wurden 21.029 m² (40 m² mehr) der allgemeinen Wohngebiete für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde sollen sich die eingeschossig bebaubaren Bereiche vor allem im Osten des Plangebietes befinden.

Die vorstehende Berechnung weicht vom Ergebnis der vorläufigen Berechnung im Rahmen der Abwägung vom 12.07.2022 ab, da sich der Umfang der Verkehrsflächen gegenüber dem 1.Entwurf deutlich erhöht hat.

zu 3.

Zur Umsetzung des Planungszieles, dass nur eine zweigeschossige Bebauung ohne weiteres Nichtvollgeschoss entstehen soll und um Gebäudehöhen wie in den angrenzenden Abschnitten der Straße Im Fuchstal auszuschließen, wurde die Firsthöhe für die zweigeschossigen Bereiche auf 9,2 Meter begrenzt. Der Bezugspunkt wurde auf die Höhe der angrenzenden Straßen orientiert, für die eine Vorplanung zum Straßenausbau vorliegt. Da das Gelände in einigen Bereichen erhebliche Hangneigungen aufweist, sollen diese bei der Bestimmung des Bezugspunktes Berücksichtigung finden. Bei Geländeeinschnitten, wie sie teilweise erforderlich

werden, führt dies zu einer Reduktion der bisher zulässigen Traufhöhen. Die Traufhöhe für die eingeschossigen Bereiche wurde daher von 4,0 Meter auf 4,5 Meter erhöht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für das Plangebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad vorsah. Von der örtlichen Bauvorschrift wurde inzwischen eine Vielzahl von Ausnahmen zugelassen, so dass aufgrund der Vorbildwirkung von Ausnahmen unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes davon ausgegangen werden kann, dass die örtliche Bauvorschrift weitgehend funktionslos geworden ist. Dennoch möchte die Gemeinde sichern, dass keine weiteren Gebäude mit einem Flachdach entstehen, dass sich nicht in die örtliche Umgebung einfügt. Daher wurde ein Mindestunterschied zwischen der First- und der Traufhöhe der Dächer von 1,5 Meter festgesetzt. Dies sichert in gleicher Weise die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern.

zu 4.

Ein weiteres Ziel der Planänderung ist die Schaffung einer umsetzbaren Erschließungslösung, die die unterschiedliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu einer Bebauung ihrer Grundstücke berücksichtigt. Grundsätzlich stellen eigentumsrechtliche Abgrenzungen keinen städtebaulichen Belang von erheblichem Gewicht dar. Da die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung auf den begünstigten Grundeigentümer zu übertragen, kann dies sachgerecht nur für die Bereiche erfolgen, an deren Erschließung der Erschließungsträger ein wirtschaftliches Interesse hat. Es ist daher erforderlich, abgeschlossene Erschließungsbereiche zu schaffen. Weiterhin ist die bisher festgesetzte Erschließung teilweise auf die Errichtung von Geschosswohnungsbauten ausgerichtet, für die andere Grundstückstiefen benötigt werden als für den Einfamilienhausbau, so dass eine Änderung der Erschließung notwendig ist. Beibehalten wurde der Ringschluss der Straße Im Fuchstal zwischen dem Teil des Baugebietes im Süden und im Norden des Änderungsbereiches. Die Straßenraumbreite wurde auf das Maß entsprechend der Breite südlich des Änderungsbereiches im Plangebiet der 6.Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Die Breite beträgt 9,2 Meter. Sie umfasst den Ausbau mit einem Randstreifen von 0,4 Meter, einer Fahrbahnbreite von 4,8 Meter, 2,0 Meter für einen Grünstreifen mit Parktaschen und 2,0 Meter Gehweg. Von der Straße abgehend wurde die Erschließungsstraße nach Osten festgesetzt, die in einem für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensionierten Wendehammer endet. Die Straßenraumbreite beträgt 6,0 Meter. Sie bindet zusätzlich nach Norden an die Straße Im Fuchstal an. Weiterhin wurde im Osten eine Erschließungsschleife nach Norden eingeordnet, um die Grundstücke an der Nordgrenze zu erschließen. Sie weist eine Straßenraumbreite von 5 Meter auf und kann im Einrichtungsverkehr befahren werden.

zu 5.

Die im Plangebiet der Änderung bisher geplante Grünfläche querte das Gebiet von Nord nach Süd und sollte eine Verbindung zum Sportplatz herstellen. Die Einordnung einer 10 Meter breiten Grünverbindungen mit ca. 3 Meter breiten Wegen und einer Randbegrünung hat sich nicht bewährt. Durch private Gärten kann diese Begrünung ebenso gewährleistet werden. Aufgrund des Erfordernisses zur Einzäunung des Sportplatzes und der Zugangskontrolle wurde ein Zugang zum Sportplatz von Süden nicht hergestellt, so dass eine wesentliche Funktion der das Gebiet querenden Grünfläche entfallen ist. Sie wird somit nicht benötigt.

Südlich befindet sich die Parkanlage, die den erforderlichen Freiraum für die Naherholung sichert und zukünftig auch einen Spielplatz enthalten soll. Wichtig ist die Erreichbarkeit der Parkanlage über eine Fuß- und Radwegeverbindung, die im Bebauungsplan in einer Breite von 3 Meter festgesetzt wurde.

zu 6.

Um eine bedarfsgerechte Aufteilung der Baugrundstücke zu ermöglichen, ist die Einordnung von privaten Erschließungsanlagen westlich der Straße Im Fuchstal erforderlich, die für die nördliche Erschließungsanlage über eine Fläche erfolgt, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten aller anliegenden Grundstücke und mit Leitungsrechten zu Gunsten der neu herzustellenden Baugebietsgrundstücke im Geltungsbereich der 8.Änderung des Bebauungsplanes zu belasten sind. Diese Differenzierung beinhaltet, dass die Altanlieger auf der Nordseite der Fläche nur zu den Kosten der Straßenherstellung, nicht aber zu den Kosten der Erschließung mit Gas, Wasser,

Strom, Telekommunikation und Abwasserentsorgung herangezogen werden können. Die Breite wurde hier entsprechend des Bestandes mit 5 Meter festgesetzt. Für die Hinterliegergrundstücke im Südwesten des Plangebietes ist aufgrund der geringen Anzahl der Begünstigten ebenfalls die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausreichend. Durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 4,5 Meter kann eine ausreichende Erschließung der Hinterliegergrundstücke gesichert werden.

zu 7.

Der Bebauungsplan, in der im Jahr 1993 aufgestellten Fassung, umfasste neben 7,7 Hektar neuer Wohnbauflächen 2,26 Hektar öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als zentraler Park festgesetzt und angelegt wurden. Neben der unter Punkt 5. bereits behandelten Grünverbindung war eine Arrondierung des Weges zum Sieggraben und eine Arrondierung des Sieggrabenbereiches durch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurden südlich des jetzigen Änderungsbereiches die ehemals vorgesehenen Arrondierungsflächen südlich des Weges zum Sieggraben und entlang des Sieggrabens zurückgenommen, so dass entlang des Sieggrabens eine öffentliche Grünfläche in der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite durchgängig nicht mehr vorhanden ist. Sie ist somit im Plangebiet entlang des Sieggrabens nicht erforderlich. Die bisher öffentlich festgesetzte Grünfläche am Sieggraben wurde in eine private Grünfläche geändert. Sie wird durch eine Böschung vom Weg getrennt und kann privat gestaltet werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Wegeverbindung zwischen der Parkanlage und dem Sieggraben bleibt in einer Breite von ca. 5 Meter, gemessen von der nördlichen Begrenzung des Weges, erhalten. Davon befinden sich ca. 2 Meter auf dem Wegeflurstück und 3 Meter im Änderungsbereich. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist dies erforderlich, um eine Vernetzung für Kleintiere zwischen Parkanlage und Sieggraben zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr.9 der ehemals selbständigen Gemeinde Irxleben sind in deutlich überdurchschnittlichem Maß öffentliche Grünflächen auf 22% der neu überplanten Flächen festgesetzt, so dass die Gemeinde zur Reduktion und Vermeidung von Erwerbs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen im Rahmen von Änderungsverfahren Rücknahmen von öffentlichen Grünflächen durchgeführt hat. Mit der 4.Änderung wurden 1.732 m² öffentliche Grünfläche in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Durch die 6.Änderung wurden 3.737 m² öffentliche Grünflächen in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Auch im vorliegenden Änderungsverfahren ist eine Reduktion öffentlicher Grünflächen erforderlich. Aufgrund des Entfalls von Geschosswohnungsbauten mit vergleichsweise geringeren Gartenflächen pro Einwohner und der Festsetzung von Einfamilienhausgrundstücken ist eine Reduktion öffentlicher Grünbereiche gerechtfertigt.

zu 8.

Aufgrund der geänderten Erschließung wurden die überbaubaren Flächen angepasst. Der Abstand zur Straße wurde mit 3 Meter beibehalten. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde beibehalten. In der Regel wurde eine Bautiefe von 15 Meter gewählt. Die Bautiefe ist für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden im Bungalowstil mindestens notwendig. In der Regel sind Terrassen dann bereits außerhalb der überbaubaren Fläche. Sollen diese überdacht werden, sind voraussichtlich Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich. Für einige Baufelder deren Grundstückstiefen weniger als 28 Meter betragen wurde die überbaubare Fläche auf die umsetzbare Tiefe reduziert. Auch im Osten des Baugebietes ist eine geringere Bautiefe festgesetzt. Hier soll gemäß dem Abwägungsbeschluss des Gemeinderates der bisherige Bauabstand von 13 Meter zur Grundstücksgrenze auch weiterhin gewährleistet bleiben, um ein näheres Heranrücken an die östlich angrenzende Bebauung zu verhindern.

Auf die Festsetzung der Hauptgebäuerichtung wurde wie in allen in den letzten Jahren aufgestellten Bebauungsplänen für Wohngebiete verzichtet.

zu 9.

Gemäß den Zielen der Gemeinde soll das Gebiet nicht stärker verdichtet werden, sondern in den bisher unbebauten Bereichen Einzel- oder Doppelhäusern für den Einfamilienhausbau entsprechend dem örtlichen Bedarf vorbehalten sein. Die Bauweise wurde diesem Ziel angepasst.

zu 10.

Im Rahmen der Beteiligung zum 1.Entwurf des Bebauungsplanes wurde von einem Anwohner der Stauckefeldstraße auf einen an der Plangebietsgrenze vorhandenen Großbaum (Gemeine Esche, Höhe ca. 20 Meter, Kronendurchmesser ca. 15 Meter) hingewiesen und dessen Erhaltung und Sicherung gefordert. Die örtliche Prüfung hat ergeben, dass dies zutreffend ist. Es handelt sich um einen ortsbildprägenden Großbaum. In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes war dieser Baum nicht berücksichtigt. Der Baum wurde zur Erhaltung festgesetzt und die überbaubare Fläche entsprechend verschoben.

zu 11.

Unter den Punkten 5. und 7. wurde erläutert, dass die im Plangebiet bisher vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im festgesetzten Umfang nicht erforderlich sind, da durch die Parkanlage südlich des Änderungsbereiches ausreichend öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen. Ziel ist die Arrondierung der öffentlichen Grünflächen durch private Pflanz- und Grünflächen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Flächen in den öffentlichen Bereich hineinwirken. Dies soll durch die Festsetzung gesichert werden, dass in diesen Bereichen nur transparente Zäune angeordnet werden. Zur Abschirmung der privaten Freibereiche ist die Anpflanzung von Hecken zulässig.

zu 12.

In § 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Flächen der Gärten unzulässig sind. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Im Sommer führen sie zu einer zusätzlichen Überwärmung und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Im Dorfbild haben sie keine Tradition. Sie werden daher ausgeschlossen.

Dies wird ergänzt durch die Festsetzung, dass nicht durchwurzelbare Materialien nur für Gartenteiche zulässig sind. Die Einbringung von Folien behindert die vorgesehene Begrünung der nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen.

zu13.

Im Plangebiet sind derzeit 47 Baugrundstücke vorgesehen. Bei einer Errichtung von Doppelhäusern wären auch mehr Grundstücke möglich. Die Gemeinde geht daher von ca. 50 Grundstücken im Plangebiet aus. Die einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten orientieren auf 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum. Für die vorgesehenen ca. 50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Auf der festgesetzten Fläche für öffentliche Stellplätze und im Straßenraum der Straße Im Fuchstal sind insgesamt 10 Stellplätze vorgesehen. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen kann hierdurch gedeckt werden.

zu 14.

Für die Grundstücke Im Fuchstal 69e - 69g und 71a – 71d besteht ein Stellplatzdefizit, da die Reihemittelhäuser auf dem Grundstück nur einen Stellplatz herstellen konnten. Dieses Stellplatzdefizit soll auf der östlich angrenzenden Fläche, die für Stellplätze und Garagen festgesetzt wurde, gedeckt werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert

- die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen
- die Erschließung mit den Medien der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung eines Spielplatzes in der südlich angrenzenden Parkanlage

Die Durchführung der Maßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Begünstigten der Planung gesichert. Die Vereinbarung beinhaltet die Übernahme aller mit der Erschließung verbundenen Kosten durch den Erschließungsträger. Er übernimmt auch die Kosten für die Bebauungsplanänderung.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderungen 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 der Änderung 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 verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Lückenschluss der Straße Im Fuchstal und die Herstellung der inneren Erschließung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist kein erhöhtes Aufkommen an Erschließungsverkehr gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Um mit der Planung beginnen zu können, bittet die Avacon folgende Unterlagen zu übergeben: ein bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500, den terminlichen Ablauf (Baubeginn, Bauabschnitte) und den Leistungsbedarf.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Telekommunikationsnetze werden in Irxleben durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Deutsche Telekom geht davon aus, dass die vorhandenen Leitungen gegebenenfalls nicht ausreichend sind. 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. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss über die Bauherren-Hotline beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Irxleben 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 Bauplanung zu prüfen.
- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). In der Straße Im Fuchstal verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 PE. Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Eine Erweiterung des Trinkwassernetzes ist erforderlich. Die Erschließung ist zwischen dem WWAZ und dem Erschließungsträger abzustimmen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ werden Vereinbarungen über den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation getroffen. Die Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind planerisch zu untersuchen.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. 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.

Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden (gesamt 96 m³) entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes wird über Wasserentnahmen aus Hydranten in der Straße Im Fuchstal gesichert.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Bebauungsplan als allgemeine und reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies wurde beibehalten. Der Gesamtversiegelungsgrad bleibt mit 0,6 unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus ist nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen werden durch private Grünflächen und Anpflanzgebote ersetzt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², 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 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen sind. 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.

Zur Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist der Vergleich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit dem geänderten Bebauungsplan heranzuziehen. Der auf den Wohngrundstücken zulässige Versiegelungsgrad bleibt gleich oder ändert sich nicht. Festgesetzt wurde der Ausschluss von Kies-, Splitt- und Schottergärten, wodurch der Anteil unversiegelter Flächen zur Begrünung gesichert wird. Die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden teilweise durch private Grünflächen ersetzt. Insgesamt reduziert sich die Grünfläche. Insgesamt werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als innerörtliche, nicht genutzte Brachfläche dar. Grundstücksnachbarn wiesen auf das Vorkommen von Fledermäusen und dem Feldhamster hin. Dies wurde artenschutzrechtlich geprüft.

Aufgrund der isolierten Lage der Ackerfläche, die beim Anbau von zum Beispiel Rüben oder Kartoffeln für den Feldhamster keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Bereiche mit Getreideanbau ermöglicht, war ein Vorkommen des Feldhamsters zunächst nicht erwartet worden. Aufgrund der Feststellungen und Erkenntnisse einer von den Grundstücksnachbarn beauftragten Sachverständigen bedarf diese Einschätzung der Korrektur. Der Nachweis eines verlassenen Vorjahresbaus des Feldhamsters befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet, der Hamsterbau kann erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

Auf Grundlage vorstehenden Feststellungen und der Beobachtung der Anwohner wurde erneut ein Gutachter mit der Prüfung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster beauftragt. Dieser hat im Rahmen der Begehungen und der Prüfung bekannter Hamsterbaue im August 2022 keine aktive Nutzung des Plangebietes durch den Feldhamster festgestellt. Eine generelle Eignung des Gebietes als Lebensraum für den Feldhamster ist jedoch gegeben. Folglich ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster, auch wenn er derzeit durch den Gutachter nicht nachgewiesen wurde, das Gebiet wieder als Lebensraum nutzt. Vor Beginn jeder erdeingreifenden Maßnahme ist eine erneute Untersuchung auf ein Vorkommen des Feldhamsters erforderlich. Dies erfordert nach einem Abmähen des Geländes flächendeckende Sichtprüfungen durch einen Gutachter auf Spuren einer aktiven Nutzung durch den Feldhamster. Soweit ein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt wird, sind geeignete CEF-Maßnahmen durch eine Erweiterung hamstergerecht bewirtschafteter Flächen an geeigneten Standorten in räumlicher Nähe (zum Beispiel in Mammendorf) durchzuführen, um den Hamsterlebensraum nicht einzuschränken und den Hamster auf diese Flächen umzusetzen. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet ein mögliches Jagdrevier. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG gelten für unvermeidbare Beeinträchtigungen auf Grundlage der Aufstellung von Bebauungsplänen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur in Hinblick auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tiere. Geschützt sind vor allem die Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen. Diese sind im Plangebiet aufgrund des Fehlens

geeigneter Altbäume auszuschließen. Die lokale Population der Art wird nicht gefährdet. In der südlich angrenzenden Parkanlage bestehen ausreichend Flächen, die eine Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse aufweisen.

Für Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen durch Offenlandbereiche mit sandigen Böden nicht vorhanden. Für den Fasan können Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass eine Inanspruchnahme der Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope auch bisher in gleicher Weise zulässig. Aus dem vorliegenden Änderungsverfahren resultiert keine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Fläche, bestehen erhebliche Störflüsse, die die Nutzung der Fläche für bodenbrütende Vögel insbesondere die Feldlerche nicht erwarten lassen. Unabhängig davon gelten die gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG. Die Freimachung des Baufeldes sollte daher in der Zeit zwischen dem 1.Oktober und dem 28.Februar erfolgen.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -und der Vogelschutzrichtlinie 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 Kommunal-service 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 Plangebiet ist auch nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen von benachbarten Nutzungen ausgesetzt.

6.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Wohnbauland bei kostengünstiger Erschließung Rechnung.

Gemäß der regionalisierten Prognose des empirica Institutes besteht im Landkreis Börde nahezu ausschließlich ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (+5% bis +15%) während ein deutlicher Überhang des Angebotes an Geschosswohnungsbauten vorhanden ist.

Der Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Änderung dieser Nachfragestruktur angepasst. Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden gefördert.

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.

Diese Belange sind sowohl in Bezug auf die Interessen des Grundeigentümers der Fläche als auch der angrenzenden Nachbarn betroffen. Im Rahmen der Beteiligung zum 1.Entwurf und 2.Entwurf des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Anregungen von den benachbarten Anliegern und vom Grundeigentümer vorgetragen, die mit Beschluss des Gemeinderates behandelt werden. Zu den Ergebnissen der Berücksichtigung privater Belange wird auf die Abwägungsprotokolle zum 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Belange angrenzender Grundstücke beinhalten auch die eintretende Änderung des Wohnumfeldes durch die Bebauung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bereits bisher eine Bebauung des Gebietes gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig ist. Beurteilungsrelevant sind daher die Auswirkungen, die durch die Änderung erstmals oder durch die Änderung verstärkt auftreten. Die eingeschossigen Bereiche wurden daher im Wesentlichen entlang vorhandener Einfamilienhausbebauungen der Niederndodeleber Straße und der Stauckefeldstraße angeordnet, so dass diese nicht wesentlich stärker beeinträchtigt werden als bisher. Zweigeschossige Bereiche wurden nur dort vorgesehen, wo keine Bebauung unmittelbar angrenzt, wo diese bereits bisher zulässig waren oder wo selbst zweigeschossig errichtete Gebäude angrenzen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 8.Änderung des Bebauungsplanes Irxleben Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, eine ordnungsgemäße städtebaulich geordnete Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten und den Bebauungsplan an aktuell stärker nachgefragte Wohnformen des Einfamilienhausbaus anzupassen. Dabei soll vor allem eine zu starke Verdichtung durch Geschosswohnungsbauten, wie sie gemäß der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig war, vermieden werden. Im Gegenzug ist der Anteil zweigeschossiger Einfamilienhäuser ohne ausgebautes Dachgeschoss zu erhöhen, um den Grundeigentümer nicht schlechter zu stellen als bisher.

Die Belange der angrenzend wohnenden Bürger und Grundeigentümer sind betroffen. Ihre Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Plan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung</u>	<u>Plan in der Fassung der 8.Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	35.711 m ²	35.711 m ²
• allgemeine Wohngebiete	28.410 m ²	29.517 m ²
davon ein Vollgeschoss	15.816 m ²	8.174 m ²
davon zwei Vollgeschosse	12.594 m ²	21.029 m ²
Fläche für Stellplätze und Garagen	0 m ²	314 m ²
• Straßenverkehrsflächen	4.015 m ²	4.416 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0 m ²	288 m ²
davon Parken	0 m ²	192 m ²
davon Geh- und Radweg	0 m ²	96 m ²
• öffentliche Grünflächen	3.286 m ²	344 m ²
• private Grünflächen	0 m ²	1.146 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2023

gez. Trittel

(Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin