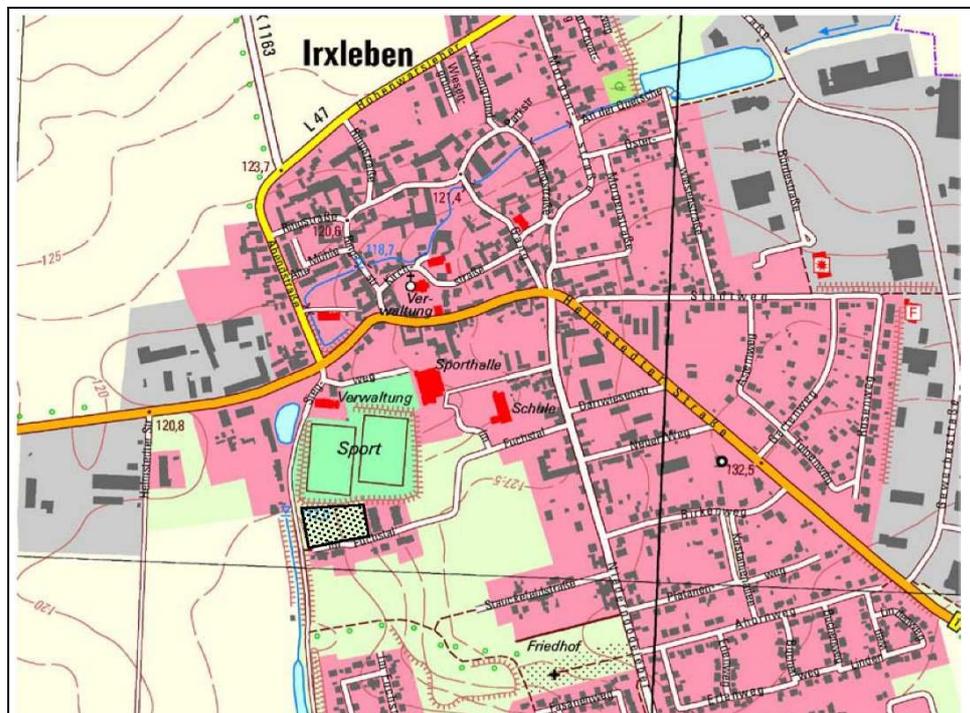




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

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

Abschrift der Urschrift



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline 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, Prüfung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen der 7. 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)
- 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.9 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Irxleben wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.09.1992 in den Jahren 1992/93 erarbeitet. Mit 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. Südlich schließt sich Wohnbebauung an, die bisher nur teilweise erschlossen ist. Für die bereits erschlossenen Flächen nördlich des Nordteiles der Straße Im Fuchstal war im Bebauungsplan eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten festgesetzt. Zwei Gebäude Im Fuchstal 70-70b und Im Fuchstal 72-72a mit insgesamt ca. 40 Wohnungen wurden Mitte der 90er Jahre errichtet. Der Bedarf an Geschosswohnungen ist seitdem stark rückläufig. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Verringerung des Bedarfes für Geschosswohnungen prognostiziert. Die bisher für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen auf den Flurstücken 18/34 und 18/35 der Flur 1, Gemarkung Irxleben sollen daher für den Bau von Einfamilienhäusern genutzt werden. Auf der Fläche auf der ca. 40 Wohnungen vorgesehen waren, können 3 Doppelhäuser und 3 Einfamilienhäuser entstehen. Diese bieten Wohnraum für 9 Familien.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die bestehenden Baurechte bereits mit 9 Bauplätzen berücksichtigt, da die Planungsabsicht für die Geschosswohnungsbauten nicht mehr umsetzbar ist. Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern dient der Umsetzung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der bisherigen Festsetzungen hätte zwar die Möglichkeit bestanden, im Bereich der Bauflächen auch Einfamilienhäuser zu errichten, die überbaubaren Flächen und die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen sind jedoch für die geplante Bauform nicht geeignet. Zusätzlich

wird eine ergänzende privatrechtliche Erschließung der Häuser erforderlich. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes 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 Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind erschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Irxleben Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben trat im Jahr 1994 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 3) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

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

zu Punkt 2)

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 3)

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfall-Richtlinie der Europäischen Union vom 04.07.2012 fallen.

Die vorgenannten Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben. Der sich aus der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht wesentlich geändert. Hauptgegenstand der Änderung sind die überbaubaren Flächen. Dies berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes insgesamt, so dass die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14-9 der Gemeinde Hohe Börde südlich des Sportplatzes und nördlich der Straße Im Fuchstal (Nordabschnitt).

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr.9 wird ergänzt durch die Kennziffer der Ortschaft Irxleben (14). Die neue Nummerierung lautet daher Nr.14-9.

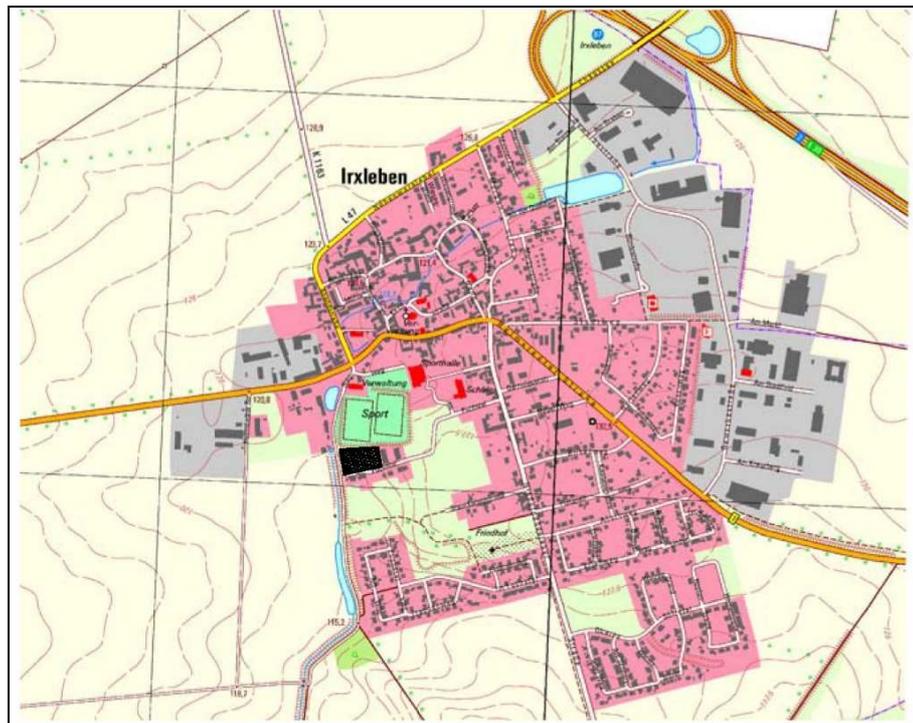
Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Sportplatzes Flurstück 18/4, der mit einem Lärmschutzwall abschließt
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 18/27, 18/28 und 18/29, die mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung bebaut sind
- im Süden von der Nordgrenze der Straße Im Fuchstal und einem verlängernden Weg zum Siegraben (Flurstücke 18/8, 269 und 273)
- im Westen von der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 18/6)

(alle Flurstücke Gemarkung Irxleben, Flur 1)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen im Norden der Sportplatz Irxleben, im Osten und Süden Wohnbebauung und im Westen eine Grünanlage entlang des Siegrabens an.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Börde ist die Änderung des Bebauungsplanes 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 MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten 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.

Irxleben 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 4.616 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet der Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die Fläche stellt sich bisher als Nutzungsbrache innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 - 1 m Schwarzerde und LÖB) 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.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt.

#### Kampfmittel

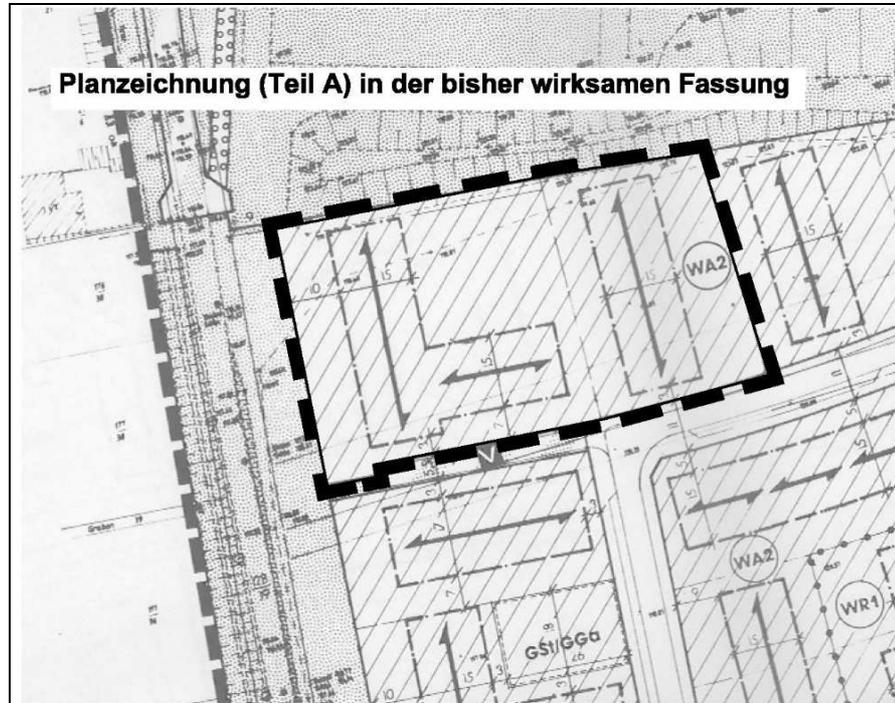
Auf Grundlage der Stellungnahme zum vorliegenden Änderungsverfahren konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 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.

#### archäologische Belange

In der Nähe des Änderungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

wirksamer Bebauungsplan



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

#### 4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Anpassung der Baugrenzen und der Entfall der Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen,
2. die Einordnung von zwei Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken,
3. die Änderung der Bauweise in Einzel- und Doppelhäuser,
4. den Ersatz der Festsetzung zur Traufhöhe durch die Begrenzung der Firsthöhe und der Festlegung eines Mindestunterschiedes zwischen Trauf- und Firsthöhe an Stelle der örtlichen Bauvorschrift,
5. die Neuformulierung der Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen vor den Lärmimmissionen durch den Sportplatz.

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Änderung der Bauform von Geschosswohnungsbau in Einfamilien- und Doppelhäuser. Hierfür musste der Planinhalt im Änderungsbereich angepasst werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

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

Als Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen 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. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den Standort. Tankstellen sind im Plangebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

##### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Baudichte ist für die siedlungsintegrierte, gut erschlossene Baufläche planerisch sinnvoll.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dem entsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,8 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. 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 weitgehend offen gehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbauten errichten können. Durch den Abstand zu den Verkehrsflächen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Im Südwesten des Plangebietes wurde die vorgesehene Fußweganbindung an den Siegweg als Notausfahrt des Plangebietes ausgebaut. Hierfür wird die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zusätzlich benötigt.

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

Die bisher für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Bautiefe von ca. 50 Metern eignet sich nicht für den Einfamilienhausbau. Die nachgefragte Grundstücksgröße in Irxleben beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Zur bedarfsgerechten Parzellierung ist die Einordnung von Hinterliegergrundstücken erforderlich, deren Zuwegung über Flächen zu sichern ist, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Hierdurch wird eine bedarfsgerechte Erschließung der Hinterliegergrundstücke ermöglicht. Die festgesetzte Breite dieser privaten Zufahrtswege beträgt 4,5 Meter, um ein seitliches Einbiegen auf die angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen.

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

An das Plangebiet der Änderung grenzen im Norden die Fußballplätze des SV Irxleben 1919 e.V. an, die mehrmals wöchentlich zum Training und an den Wochenenden für Punktspiele genutzt werden. Die Konflikte mit der angrenzenden Nutzung wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erkannt. Im Süden der Sportplätze wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3 Metern errichtet, der die Erdgeschosse und die ebenerdigen Außenwohnbereiche vom Sportplatzlärm abschirmt. Die Obergeschosse sind aufgrund der Höhe des Walls dem Sportplatzlärm ausgesetzt. Grundsätzlich ist hierzu anzuführen, dass die Sportplätze bereits vor der Entwicklung des Wohngebietes im Bestand vorhanden waren. Für die örtliche Entwicklung von Irxleben haben das Vereinswesen und der Sport eine hohe Bedeutung. Die hierdurch entstehenden Lärmemissionen sind daher bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen. Zeitliche Einschränkungen der Sportplatznutzung können durch die Bauherren nicht gefordert werden. Auf diesen Sachverhalt wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Lärmimmissionen durch die Sportplatznutzung wurden im wirksamen Bebauungsplan durch erhöhte Anforderungen an die Lärmschutzdämmung von Außenbauteilen in den Obergeschossen berücksichtigt. Diese Festsetzungen sind auf aktueller gesetzlicher Grundlage angepasst worden. Eine Ausrichtung von Balkonen und Außenwohnbereichen oberhalb des Erdgeschosses nach Norden ist unzulässig. Wohnräume in den Obergeschossen sind nur zulässig, wenn die Außenwände den erhöhten Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen entsprechen.

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

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert nach derzeitiger Kenntnis keine Maßnahmen der Erschließung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den begünstigten Grundstückseigentümer getragen.

## **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 ist für das Plangebiet gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind nicht betroffen. Die erforderliche öffentliche Erschließungsstraße ist bereits hergestellt. Die weitere Verkehrerschließung erfolgt privatrechtlich.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Straße Im Fuchstal verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 PE. An diese Trinkwasserleitung besteht eine Anschlussmöglichkeit für die an der Straße Im Fuchstal angrenzenden Grundstücke sowie durch neu zu verlegende Trinkwasserleitungen in den geplanten Zuwegungen, die Hinterliegergrundstücke anzuschließen.
- 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.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Der Versorgungsträger geht davon aus, dass die vorhandenen Leitungen ggf. 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 bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Straße Im Fuchstal verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 250 Stz. Hieran besteht die Möglichkeit, die angrenzenden Grundstücke sowie über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle in den geplanten Zuwegungen, die Hinterliegergrundstücke anzuschließen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Irxleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße ist eine Kanalisation vorhanden. 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.

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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (gesamt 96 m<sup>3</sup>) entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über eine Wasserentnahme aus Hydranten in der Straße Im Fuchstal gesichert.

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

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

Die Flächen des Plangebietes sind wirksamen Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die beibehalten wurde. Eine zusätzliche Versiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus ist nicht zulässig.

#### Belange des Artenschutzes

Für die 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 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. 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 des KommunalService Landkreises 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. Zur Abschirmung der Lärmeinwirkungen des angrenzenden Sportplatzes wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3 Metern errichtet, der die Erdgeschosse und ebenerdigen Außenwohnbereiche schützt. Für die Obergeschosse wurden erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen und ein Ausschluss von Außenwohnbereichen oberhalb des Erdgeschosses nach Norden festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden hierdurch beachtet.

## **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.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Eilvernehmen mit dem Grundstückseigentümer als Veranlasser der Planänderung. Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstückseigentümer sind nicht zu erwarten.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 7. 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.

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

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	4.616 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	4.616 m <sup>2</sup>
darin enthalten Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	278 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Mai 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin