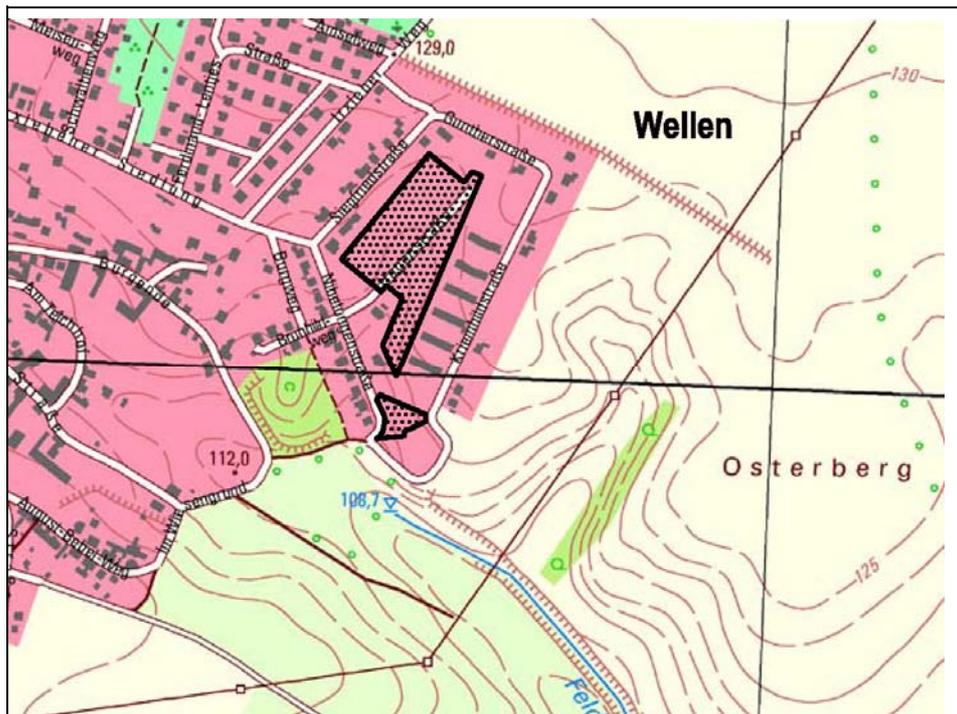




**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 25-5**  
**"Wohnpark am Burgende - Hagenstraße"**  
in der Ortschaft Wellen  
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	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	8
3.3. Leitungen und Kanäle	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.6. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz	11
4.7. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsbegrünung / Garten	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25-5 "Wohnpark am Burgende - Hagenstraße" in der Ortschaft Wellen 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).

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**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende in der Ortschaft Wellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den Jahren 1992 / 1993 aufgestellt und nach Genehmigung vom 06.04.1993 am 14.04.1993 bekanntgemacht. Bisher wurden für den Plan vier Änderungsverfahren und ein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den Bereich des aufgehobenen Planteiles und Teile des noch wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um die geplanten Änderungen und Neuplanungen in einem Verfahren durchführen zu können, wurde als Planverfahren die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gewählt. Der neue Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan und überplant die außer Kraft getretenen Teile neu. Dies ist städtebaulich erforderlich.

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 Wellen wurde eine Abnahme der Wohnbevölkerung von 1.267 Einwohnern im Jahr 2011 auf 1.198 Einwohner im Jahr 2025 prognostiziert. Die Überprüfung hat ergeben, dass abweichend davon bisher eine stabile Entwicklung der Einwohnerzahlen eingetreten ist. Zum 31.12.2017 wohnten 1.279 Einwohner in Wellen. Dies ist eine Zunahme um 0,9%. Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich diese Entwicklung auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde eine aktuelle Prognose der Einwohnerentwicklung für die Gemeinde Hohe Börde erarbeitet. Sie kommt zu einem deutlich positiveren Ergebnis für die Einwohnerentwicklung. Nach Berechnung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird für das Jahr 2025 nur noch ein Bevölkerungsrückgang auf 18.200 Einwohner in der Gemeinde Hohe Börde erwartet, der Flächen-

nutzungsplan war von einer Entwicklung auf 16.941 Einwohner ausgegangen. Die aktuellere Berechnung des ISEK geht somit von einer um 7,43% höheren Einwohnerzahl aus. Für Wellen bedeutet diese aktuelle Berechnung, dass statt der im Flächennutzungsplan angenommenen 1.198 Einwohner im Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von ca. 1.287 zu erwarten ist. Aufgrund des demografischen Wandels, verbunden mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgröße werden für das Jahr 2025 ca. 670 Haushalte prognostiziert, das bedeutet eine Zunahme um 46 Haushalte gegenüber den Annahmen des Flächennutzungsplanes.

Die Bilanzierung des Flächennutzungsplanes hatte einen Überbestand von 22 Bauplätzen für Einfamilienhäuser in Wellen ergeben. Die Fläche entlang der Hagenstraße mit 16 Bauplätzen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende wurde zurück genommen. Um den Wohnbauflächenbedarf für Wellen gemäß der Prognose des ISEK zu decken, ist eine Revitalisierung dieser 16 Bauplätze erforderlich. Mit dem bestehenden Überhang von 22 Bauplätzen und der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen 38 Bauplätze zur Verfügung, um den errechneten Bedarf von 46 Bauplätzen decken zu können. Die mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelten freien Bauplätze im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende sind inzwischen überwiegend bebaut. Aufgrund der geänderten Nachfrage zur Grundstücksgröße wurden Grundstücke zu größeren Baugrundstücken zusammengefasst, so dass die ursprünglich vorgesehenen 47 Bauplätze nur mit 28 Einfamilienhäusern bebaut werden. Auf diesen 28 Grundstücken wurden 18 Häuser bereits errichtet, die verbleibenden 10 Grundstücke sind bereits verkauft, jedoch noch nicht bebaut.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes für den Eigenbedarf der Ortschaft Wellen ist die Reaktivierung des außer Kraft gesetzten Teiles des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende erforderlich. Dies ist städtebaulich sinnvoll. Das Gebiet befindet sich integriert im Zentrum des Wohngebietes. Die Hagenstraße ist als öffentliche Erschließungsanlage zwar noch nicht ausgebaut, alle Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation sind jedoch bereits im Straßenraum verlegt. Die Reaktivierung der Fläche ist daher der Vorzug vor alternativen Standorten zu geben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein weiterer Teilbereich südlich davon mit überplant werden. Auf den Flächen zwischen der Kriemhildstraße und der Nibelungenstraße waren eine Straßenverbindung und ein Spielplatz vorgesehen. Die Straßenverbindung wurde aufgrund des bestehenden starken Gefälles abweichend davon hergestellt. Mit der 2.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte die Korrektur der Flächen. Aufgrund des Gefälles eignet sich die Fläche nicht für einen Spielplatz. Dieser wurde an die Hagenstraße verlagert. Die betroffenen Flächen sollen daher als Baugrundstück zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Wellen. 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 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet war durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnpark am Burgende überplant. Dieser ist für den Bereich der Hagenstraße außer Kraft getreten. Die Fläche hat sich aufgrund der Nutzungsbrache in den letzten Jahren zur Ruderalfläche entwickelt. Inwieweit die Fläche als Innenbereich zu betrachten ist oder dem Außenbereich im Innenbereich zugeordnet werden muss, bedarf vorliegend nicht der Betrachtung, da nach § 13b BauGB bis Ende 2019

auch Bebauungspläne für an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzenden Flächen für eine Wohnnutzung von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden können.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.25-5 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.243 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

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.

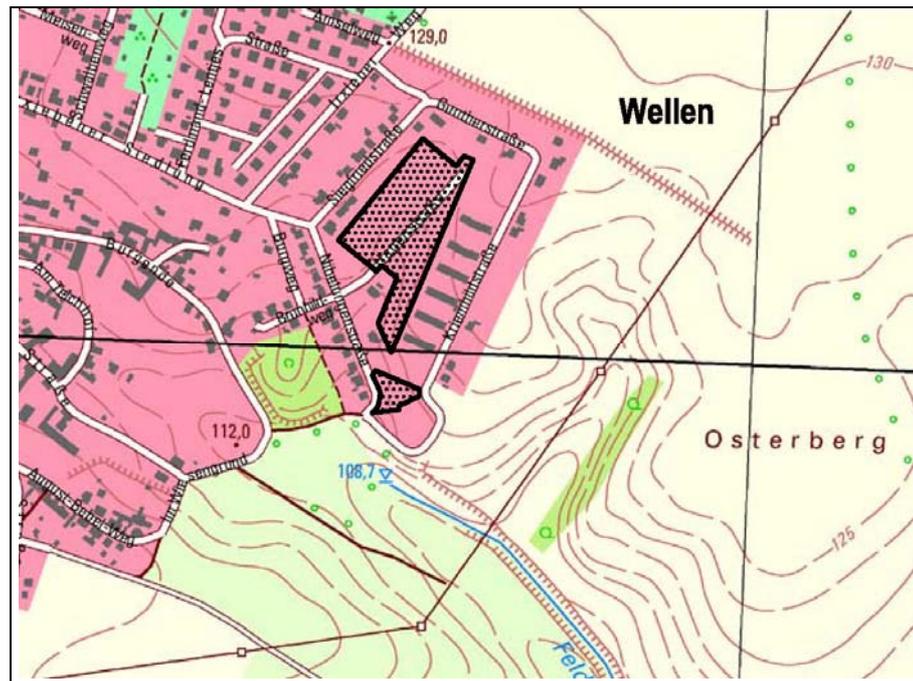
### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 88/6, 88/36 bis 88/50, das Flurstück 713 teilweise und die Flurstücke 88/123, 88/124 und 88/130 der Flur 3, Gemarkung Wellen.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende, dessen weiterhin rechtsverbindlichen Teile allseitig an das Plangebiet angrenzen. Sie sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

#### Lage in der Gemeinde



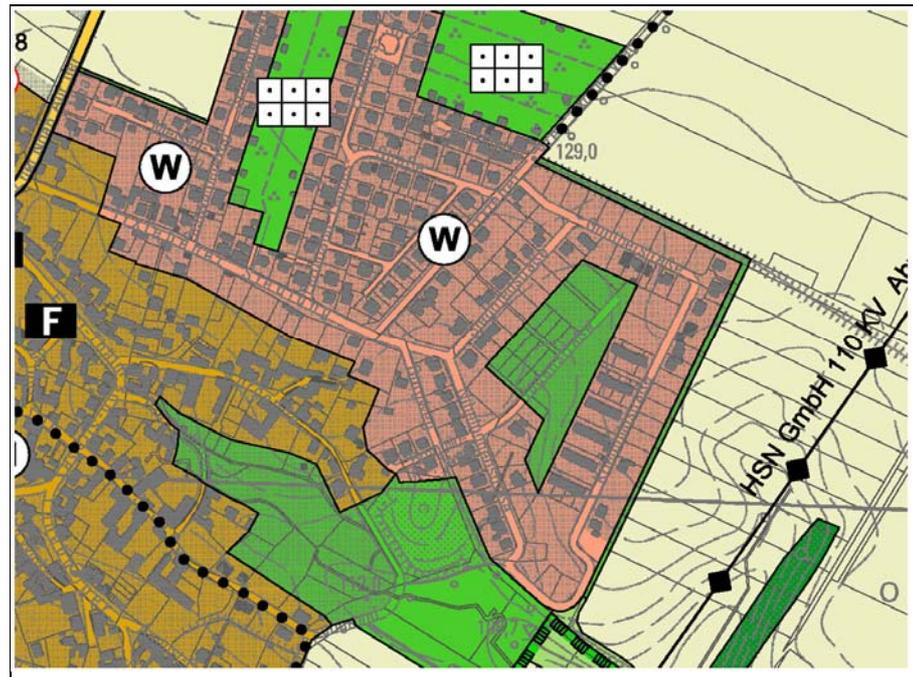
[TK10/ 02/2012] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6007867/2011

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nur für den Südtteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan erfolgte nicht aus ökologischen oder sonstigen landschaftsplanerischen Gründen, sondern vor dem Hintergrund des prognostizierten rückläufigen Bedarfs an Wohnbauflächen auf Grundlage der im Jahr 2013 berechneten Einwohnerentwicklung. Die damals für 2025 erwartete Einwohnerzahl von 1.198 Einwohnern muss aufgrund der aktuellen Prognose des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf 1.287 Einwohner korrigiert werden, wodurch ein Mehrbedarf für Wohnungen für ca. 46 Haushalte entsteht. Zu dessen Deckung soll die ursprünglich für diesen Zweck vorgesehene Fläche an der Hagenstraße genutzt werden. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Wellen)



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

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die vorgelegte Bauleitplanung 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) 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 Wellen ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser auf Flächen, die bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Die Wohnbauflächen dienen dem Eigenbedarf der Ortschaft Wellen, die sich gemäß der aktuellen Einwohnerprognosen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bis zum Jahr 2025 besser entwickeln wird, als im Rahmen des Flächennutzungsplanes prognostiziert wurde. Bis zum Jahr 2025 wird eine stabile Einwohnerentwicklung erwartet, die sich in der Gemeinde Hohe Börde aus einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem fast ausgeglichenen Wanderungssaldo ergibt. In den Jahren 2012 bis 2017 wurden in der Gemeinde 1.054 Geburten bei 995 Sterbefällen gezählt. Die höhere Anzahl von Geburten gegenüber der Sterbezahl unterscheidet sich deutlich vom Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt und den der amtlichen Prognosen zugrunde liegenden Fruchtbarkeitsziffern. Den Zuzügen von 5.315 Einwohnern im Zeitraum von 2012 bis 2017 stehen 5.348 Wegzüge gegenüber. Der Wanderungssaldo war somit nahezu ausgeglichen.

Hierfür ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken erforderlich. Die vorliegende Planung deckt die bis zum Jahr 2025 bestehende Angebotslücke für Einfamilienhausgrundstücke. Sie dient dem Eigenbedarf im Sinne des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,67 Hektar. Die Grundstücke wurden durch einen Bauträger erworben und sollen von ihm erschlossen und bebaut werden.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen**

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Erstaufnahme im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Inzwischen wurde der Wildaufwuchs beseitigt. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (> 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

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf Kampfmittel. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie 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.

##### archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich in der unmittelbaren Nähe eines bekannten hochrangigen archäologischen Denkmals (Wellen Fundplatz 3, "Hohe Burg", Burganlage Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird (Vorburg, zugehörige mittelalterliche Siedlung), zumindest in den der Burg am nächsten liegenden Bereichen. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen (z.B. in der Erschließungstrasse). Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem zweiten Schritt dokumentiert werden müssen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

### **3.3. Leitungen und Kanäle**

Im Straßenraum der Hagenstraße befinden sich bereits alle erforderlichen Versorgungsleitungen sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Avacon Netz GmbH an der Hagenstraße.

## **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 Gebietsfestsetzung 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 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 östlich der Hagenstraße erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt wird und daher die Baugrundstücke östlich der Hagenstraße sehr klein sind. Ansonsten wurde die GRZ mit 0,3 festgesetzt.

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 Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. 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 hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Diese Bautiefe ist östlich der Hagenstraße nur eingeschränkt möglich, da hier ein Abstand von der bestehenden Böschung zu beachten ist. Die überbaubaren Flächen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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 für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, 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 für diese Teilflächen ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet wird über die Hagenstraße erschlossen, die eine Breite des Straßenverkehrsraumes von 7 Metern aufweist. Der Straßenausbau ist in einer Breite von 5,5 Metern ohne seitliche Gehwege vorgesehen. Die Hagenstraße schließt im Norden mit einem Wendehammer, der nach RAST 2005 für das dreiaxlige Müllfahrzeug dimensioniert wurde, ab. Am Wendehammer sind 5 Stellplätze vorgesehen, die den Bedarf der öffentlichen Stellplätze decken sollen.

Ergänzend erschließen drei private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, jeweils zwei Hinterliegergrundstücke, wenn diese Flächen als Baugrundstücke parzelliert werden sollen.

#### **4.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Avacon Netz GmbH östlich der Hagenstraße. Diese soll durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert werden.

#### **4.6. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz**

Nach der Außerkraftsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnpark am Burgende im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes war im südlichen Teilgeltungsbereich an der Hagenstraße die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Aufgrund der Hangneigung eignet sich das Gelände nicht als Kinderspielplatz, dieser soll wieder auf der ursprünglich vorgesehenen Fläche östlich der Hagenstraße eingeordnet werden. Der Spielplatz umfasst eine Fläche von 331 m<sup>2</sup> und soll vorrangig als Spielplatz für Kinder bis zum Alter von 6 Jahren dienen.

#### **4.7. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsbegrünung / Garten**

Im Plangebiet befindet sich zwischen der Kriemhildstraße und der Hagenstraße eine Böschung, die einen Höhenunterschied von bis zu 4,5 Meter aufweist. Für diese Böschung war bereits im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Begrünung vorgesehen, die im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche beibehalten werden soll. Die Breite der Böschung beträgt im Bereich des größten Höhenunterschiedes ca. 14 Meter, so dass die Böschungsneigung ca. 30% beträgt. Hangrutschungen sind bei dieser Böschungsneigung nicht zu erwarten.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der Straßenbefestigung der Hagenstraße, die Herstellung der öffentlichen Stellplätze und die Errichtung des Spielplatzes. Die Herstellung der Straßenbefestigung der Hagenstraße und die Herstellung der öffentlichen Stellplätze werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und durch einen Bauträger durchgeführt. Die Gemeinde Hohe Börde stellt den Spielplatz her. Die Kosten hierfür werden in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

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 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die geplanten Verkehrsflächen der Hagenstraße und der ergänzenden privaten Zuwegungen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Hagenstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN50 PE. Inwieweit diese Trinkwasserleitung zur gesicherten Trinkwasserversorgung des Planbereiches in der Hagenstraße ausreichend ist, ist neu zu bemessen. Anbindepunkte bestehen an die Trinkwasserleitungen in der Guntherstraße und der Nibelungenstraße. Für den Planbereich an der Kriemhildstraße / Nibelungenstraße besteht zu beiden Straßen die Möglichkeit, an die vorhandenen Trinkwasserleitungen anzuschließen. Die weiteren Abstimmungen mit dem WWAZ erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation für das Baugebiet, die als Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität festgesetzt wurde. In der Hagenstraße befinden sich Mittelspannungskabel zur Trafostation und Niederspannungskabel, an die angeschlossen werden kann. Im Zuge der Erschließung bietet die Avacon eine kostengünstige Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen an. Durch eine gemeinsame Verlegung der Energieversorgungsanlagen und der Straßenbeleuchtungsanlagen entstehen Synergieeffekte, die die Avacon an den Auftraggeber weiterreichen kann. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen. In der Hagenstraße befinden sich Versorgungsleitungen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung für die Gebäude.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. In der Hagenstraße befinden sich Telekommunikationslinien. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss über die Bauherren-Hotline beauftragen. Da die vorhandenen Telekommunikationsanlagen möglicherweise nicht ausreichend sind, ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die geplante Hagenstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die privaten Stichwege werden durch die Müllentsorgung nicht angefahren. Die Restmüllbehälter und Wertstofftonnen sind am Abfuhrtag im Straßenraum der Hagenstraße bereitzustellen.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Hagenstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal DN200 Stz. Die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist laut Stellungnahme des WWAZ nicht für die Umgestaltung des Plangebietes geeignet. So hat zum Beispiel die Anbindung der Anschlusskanäle in den Stichwegen über neu zu errichtende Schachtbauwerke an den Hauptkanal zu erfolgen. Für den Planbereich an der Kriemhildstraße / Nibelungenstraße bestehen zu beiden Straßen Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserkanalisation.

Der WWAZ fordert zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Schmutzwasser zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. 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.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Im Plangebiet ist eine Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Für die Privatgrundstücke ist zunächst zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück möglich ist.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden 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 und Entnahmestellen am Teich gesichert.

## 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.25-5 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.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 m<sup>2</sup> im Innenbereich und 10.000 m<sup>2</sup> 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. Hierzu gehört die Beibehaltung der Festsetzung der Grünfläche im Bereich der Böschung.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Freifläche dar, die seit der Erschließung des Baugebietes in den 90er Jahren weitgehend brach liegt. Sie befindet sich im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Auf den Flächen hat sich ein Gebüschbewuchs aus Holunder, Weißdorn und anderen verbreiteten Arten angesiedelt. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Aufgrund der allseits 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. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

### 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 Kommunalerservice 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 war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen. 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.25-5 Wellen "Wohnpark am Burgende - Hagenstraße" 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	16.672 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	12.473 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	1.345 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünfläche - Spielplatz	334 m <sup>2</sup>
• private Grünfläche - Böschung	2.475 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	45 m <sup>2</sup>

Hohe Börde, Mai 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin