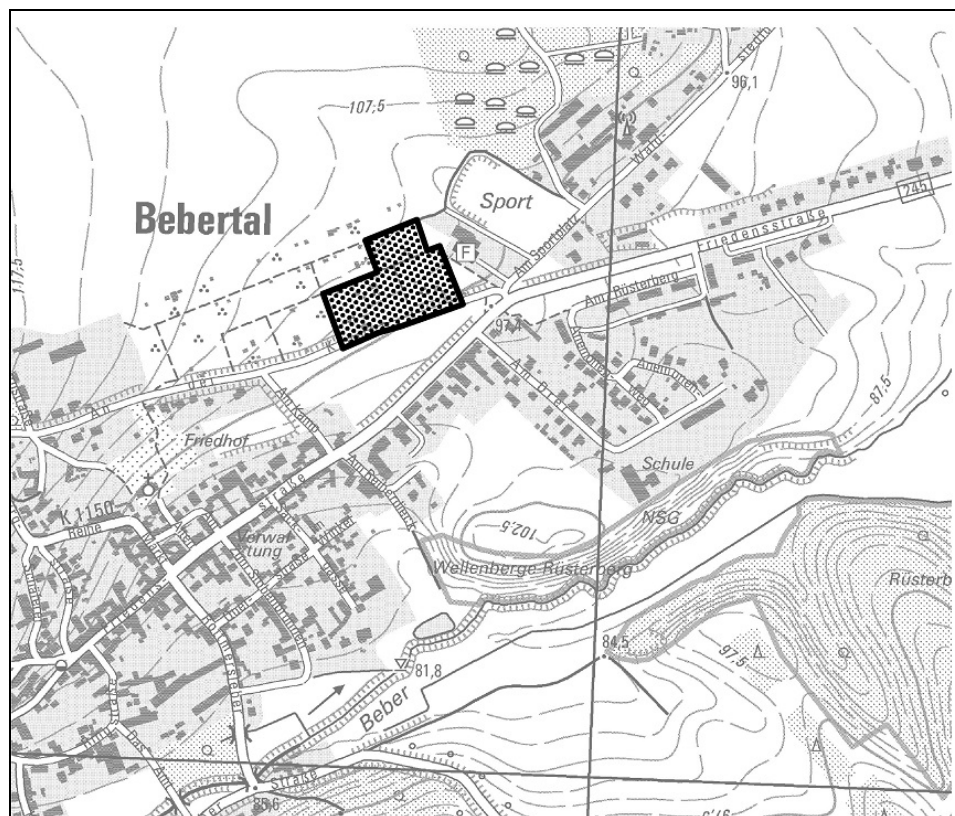




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Bebertal

Bebauungsplan Nr.42-6 Bebertal "An der Kämpe III" 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	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Entwässerung, Vegetation und Nutzung	8
3.4. Leitungen und Kanäle	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Öffentliche Grünflächen	10
4.5. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.42-6 Bebertal "An der Kämpe III" - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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 Nr.42-6 der Gemeinde Hohe Börde befindet sich im Bereich der Kleingartenanlage An der Kämpe westlich der Feuerwehr in der Ortschaft Bebertal. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sind die brachgefallenen Teile der Kleingartenanlage als wesentliches Entwicklungspotential für den Einfamilienhausbau in Bebertal vorgesehen. Die Gemeinde Hohe Börde hat hierfür zunächst den westlichen Teil der Fläche angrenzend an die Straße durch eine Ergänzungssatzung bauplanungsrechtlich gesichert. Von den in diesem Bereich entstandenen 8 Baugrundstücken sind bereits 6 Grundstücke veräußert und bebaut bzw. in Bebauung. Die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken hält unverändert an, so dass die Gemeinde beabsichtigt, den östlichen Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen einer baulichen Nutzung zu zuführen. Dies ist nicht über eine Ergänzungssatzung möglich, da die Fläche nicht hinreichend durch die Umgebung baulich geprägt wird und da die Herstellung einer Erschließungsanlage erforderlich ist. Die Gemeinde Hohe Börde hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche beschlossen. Das Gebiet wird wie durch die benachbarte Ergänzungssatzung durch die Straße An der Beber erschlossen. Ergänzend ist die Errichtung eines Wohnweges in das Gebiet vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird hieraus entwickelt. Der Wohnflächenbedarf in Bebertal beschränkt sich gemäß der Ermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können ca. 12 bis 14 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Bebertal wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Bebertal.

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 BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher durch eine Kleingartenanlage genutzt, die teilweise brachgefallen ist. Diese Kleingartenanlage ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Sie stellt jedoch keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Für die Anwendung des § 13a BauGB sind die Flächen als Grenzfall zu betrachten. Dies bedarf jedoch keiner weiteren Entscheidung, da nach § 13b BauGB an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzenden Flächen für eine Wohnnutzung von bis zu 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden dürfen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet durch das Angrenzen an die Wohnbebauung im Westen und an die Feuerwehr im Osten gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.42-6 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.496 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

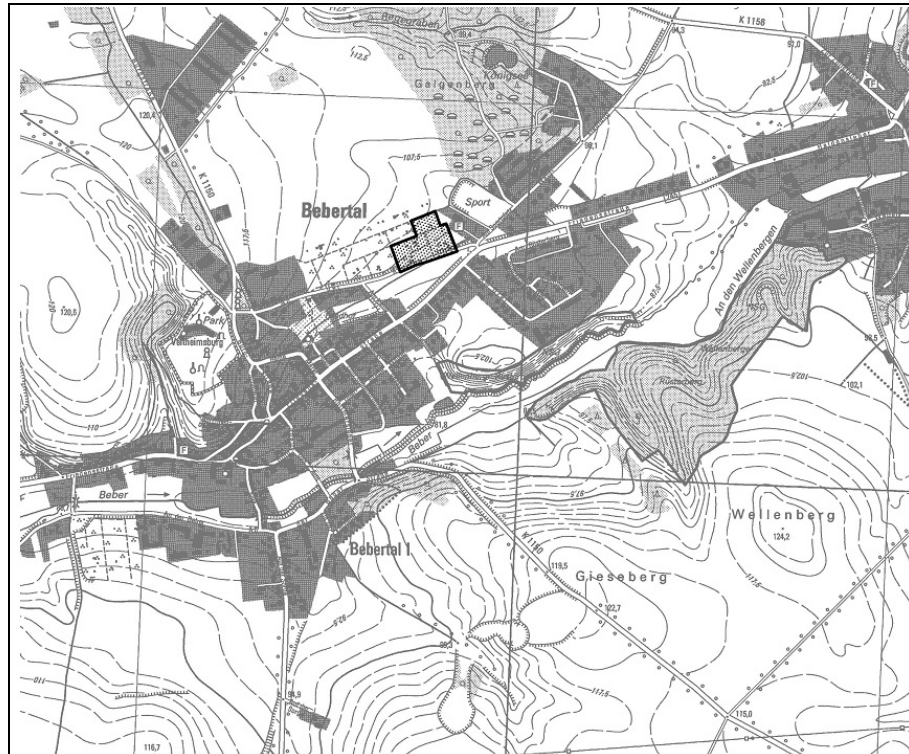
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Ergänzung des Beschlusses des Gemeinderates Hohe Börde soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen werden.

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

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 5/34 und 1122 der Flur 6 der Gemarkung Bebertal. Die verbindliche, bemaßte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bauungspläne unmittelbar an. Westlich grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "An der Kämpe II" an.

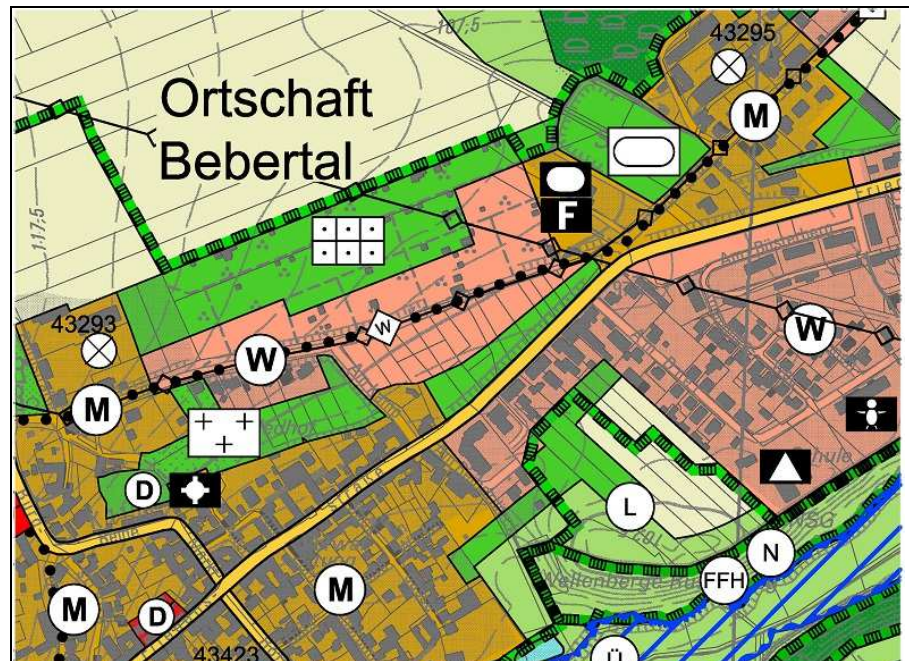
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage
- im Osten die Feuerwehr und ein Niederschlagswasserrückhaltebecken
- im Süden eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche
- im Westen Einfamilienhausbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Betroffenheit der Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar, da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Bebertal. Die Oberste Landesplanungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,67 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt und weist kleingartentypische Lauben auf. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilte im Abstimmungsverfahren zur angrenzenden Ergänzungssatzung mit, dass nach Archivdaten aus dem Planungsgebiet an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) anstehen, 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. Dies trifft auch auf die Flächen des Plangebietes zu.

archäologische Denkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Land Sachsen-Anhalt befindet sich das Vorhaben im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (Bebertal I Akt.2264). Dabei handelt es sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung der sogenannten linienbandkeramischen und eine Siedlung der stichbandkeramischen Kultur, eine Ansiedlung der ersten sesshaften Bauern und Tierhalter in Sachsen-Anhalt, die wohl über mehrere Jahrhunderte besiedelt wurde. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch 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). 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 (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. 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 2.Schritt dokumentiert werden müssen.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Geltungsbereich ist bei Einhaltung des dargestellten Baubereiches mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Generell wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher werden Bauherren sowie möglicherweise beteiligte Firmen 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.

3.3. Entwässerung, Vegetation und Nutzung

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit überwiegend im Plangebiet. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Vegetation / Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als Kleingartenanlage genutzt. Die Kleingartenanlage ist gebiets-typisch mit Lauben und Bungalows bebaut und weist überwiegend Nutzgehölze auf.

3.4. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird von Südost nach Nordwest durch eine stillgelegte Erdgasfernleitung gequert, die örtlich im Untergrund vorhanden ist. Parallel zur Leitung verläuft ein Steuerkabel. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert und zu erhalten. Abstimmungen zur Querung der Leitung durch die Erschließungsstraße finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

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. 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 innerörtlich in Bebertal befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet 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. Dies wurde aufgrund der innerörtlichen Lage für das Plangebiet festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich. 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.

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.

Die überbaubaren Flächen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern.

4.3. **Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Straße An der Kämpe an das Straßennetz angeschlossen. Von der Straße abgehend erschließt ein Wohnweg weitere Grundstücke nördlich der Straße. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6,5 Meter, die vorgesehene Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Der Wohnweg endet in einem Wendehammer, der für das dreirädrige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Ergänzend erschließt eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zwei Hinterliegergrundstücke, wenn diese Flächen als Baugrundstücke parzelliert werden sollen.

4.4. Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird von einer stillgelegten Ferngasleitung gequert, die im Abschnitt vom östlichen Plangebietsrand bis zur Erschließungsstraße durch eine Fläche für ein Leitungsrecht gesichert werden soll. Westlich der Zufahrtsstraße ist auf der Fläche über der Leitung eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 6,5 Metern festgesetzt. Diese Grünfläche soll gegebenenfalls spätere Erweiterungen der Wohnbaufläche nach Nordwesten ermöglichen. Sie dient als Freihaltefläche, um sich ein weitere Entwicklung offen zu halten.

4.5. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Die bestehende Ferngasleitung ist durch eine Grunddienstbarkeit in einer Breite von 10 Metern (jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungsachse) gesichert. Soweit sich diese Flächen auf Baugrundstücken befinden, wurde hierfür eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Dies betrifft die Flächen östlich der Erschließungsstraße und die Randflächen entlang der öffentlichen Grünfläche westlich der Erschließungsstraße.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert.

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 festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

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

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Wendeanlage wurde für das dreiaxlige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Aller-Ohre. Die Erschließung des Gebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband zu klären. Hierfür sind gegebenenfalls vertragliche Vereinbarungen mit dem Verband erforderlich, die eine einheitliche Erschließung des Gebietes sichern. Das Plangebiet ist zur Zeit von der Anschlusspflicht an das Schmutzwassernetz satzungsgemäß befreit. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine den Vorschriften entsprechende Schmutzwasserentsorgung zu sichern.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen und zu beseitigen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes soll über Löschwasserbrunnen gesichert werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-6 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches bisher als Kleingartenanlage genutzt wird und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Bebertal befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

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 des Landkreises Börde 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 selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Nutzungen oder Straßen ausgesetzt, so dass kein weiteres Untersuchungserfordernis erkannt wird.

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 gegeben, Anregungen vorzutragen. Ein Bürger hat Anregungen vorgetragen. Der Bürger hat gebeten, die Fläche seines Gartens aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und als Garten zu belassen. Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass der Pachtgarten des Bürgers eine Größe von ca. 500 m² aufweist. Davon wurden ca. 200 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Nordteil des Pachtgartens mit dem Bungalow ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Abgrenzung liegt die Absicht zu Grunde, dem Bürger weiterhin die Nutzung des Bungalows zu ermöglichen. Die Einbeziehung des südlichen Teilbereiches des Gartens ist erforderlich, um baulich nutzbare Grundstücke zu erhalten. Das Gebiet wird durch die stillgelegte Ferngasleitung der ONTRAS gequert. Diese Leitung darf nicht

überbaut werden. Um baulich nutzbare Grundstücke nördlich der Gasleitung zu ermöglichen, ist die Inanspruchnahme der unbebauten Teilfläche des Gartens erforderlich. Wenn der Bürger weiterhin eine Fläche von 500 m² bewirtschaften möchten, besteht die Möglichkeit der Nutzung von Teilflächen eines nahegelegenen leeren Gartens. Weiterhin ist es möglich, die Vermarktung der Baugrundstücke so zu steuern, dass das betroffene Grundstück zuletzt veräußert wird.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-6 Bebertal "An der Kämpe III" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	16.652 m ²
• allgemeine Wohngebiete	13.744 m ²
• Straßenverkehrsfläche	2.629 m ²
• öffentliche Grünfläche	279 m ²

Hohe Börde, Juli 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin