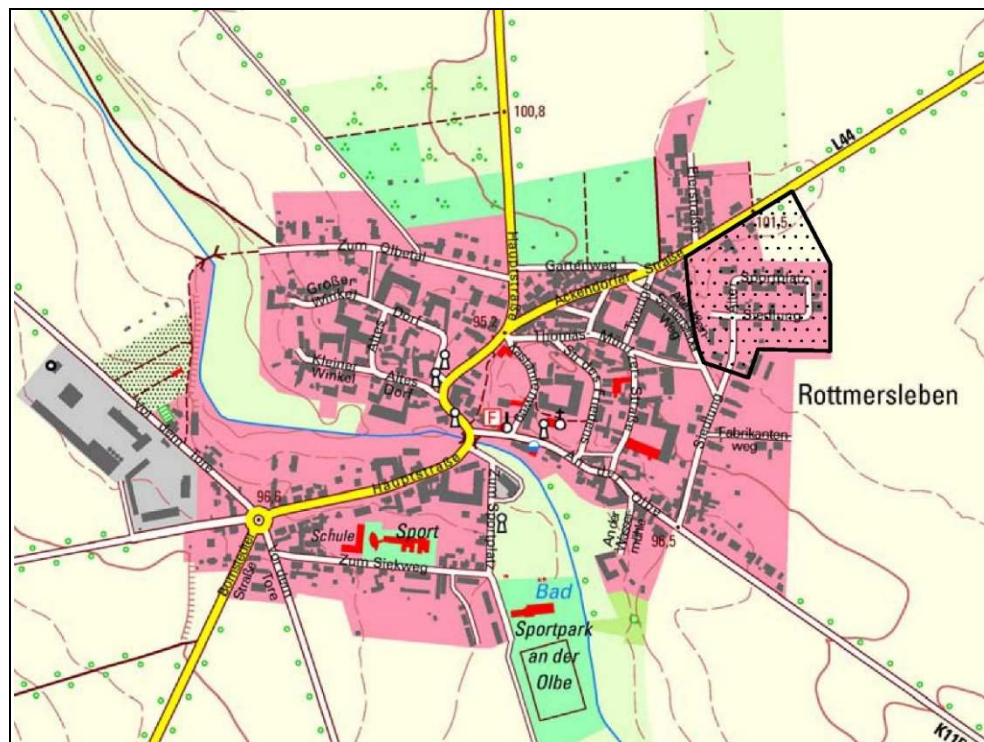




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a 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, Grundwasser	7
3.3. Nutzungen	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.1. Änderung der Planzeichnung in einem Teilbereich des Plangebietes	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.1.4. Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" der Gemeinde Rottmersleben wurde im Jahre 1995/1996 erarbeitet und erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.1997 Rechtsverbindlichkeit. Zum Bebauungsplan wurden bisher vier Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Die 4.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.09.2004 rechtsverbindlich. Ein 5.Änderungsverfahren wurde eingeleitet, aber nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan gilt derzeit somit in der Fassung der 4.Änderung.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt an der Westgrenze gegenüber dem Dorfkern von Rottmersleben Grünflächen auf den Grundstücken bestehender privater Gärten fest. Städtebauliches Ziel der Festsetzung war die Erhaltung der Gärten. Im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits eine Gartenfläche angrenzend an die Ackendorfer Straße in Wohngebiet geändert. Die Flächen zwischen dem Wohngebiet und dem alten Dorfkern bilden ein innerörtliches Verdichtungspotential, dessen Nutzung die Gemeinde vor einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich anstrebt. Die Prüfung der Eignung einer baulichen Nutzung für die Flächen hat ergeben, dass nicht der gesamte festgesetzte private Grünstreifen hierfür geeignet ist. Das Flurstück 5/32 wird stabil als Garten genutzt. Es weist nur eine geringe Breite auf und ist kaum für die derzeit nachgefragten Bauformen baulich nutzbar. Das Flurstück 5/30 nördlich des Änderungsbereiches ist ein sogenanntes gefangenes Grundstück, dass nicht ordnungsgemäß erschlossen werden kann, so dass sich der Änderungsbereich der Planzeichnung auf das Flurstück 5/31 und die zur Erschließung des Flurstücks erforderlichen Teilflächen des Flurstücks 5/32 beschränkt. Auf dem Flurstück beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Grundstück kann über eine Zuwegung von der Straße Alter Sportplatz erschlossen werden.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Rottmersleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Es wurde eingeschätzt, dass innerhalb der Ortslage

Rottmersleben Verdichtungsmöglichkeiten für ca. 5 Baugrundstücke bestehen. Hierzu gehört der Änderungsbereich.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Planänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen, da die Fläche allseits von Bebauung umgeben ist.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Rottmersleben. Es ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.45-1 "Alter Sportplatz" beplant.

Die zum Außenbereich hin gelegenen Flächen sind bereits bebaut. Die geplante Nutzung ist eine Verdichtung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden. Das beschleunigte Verfahren kann auch für Änderungen von Bebauungsplänen angewendet werden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Änderungsbereich von insgesamt 344 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

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 Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit für den Bereich der Änderung der Planzeichnung gegeben.

Im Rahmen der 6.Änderung soll auch die mit der 5.Änderung angestrebte ausnahmsweise Zulassung von zweigeschossigen Gebäuden im gesamten Geltungsbereich mit eingearbeitet werden. Die Änderung der textlichen Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, berühren nicht die Grundzüge des Planes, so dass dieser Teil der Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde wurde die Aufstellung der 6.Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

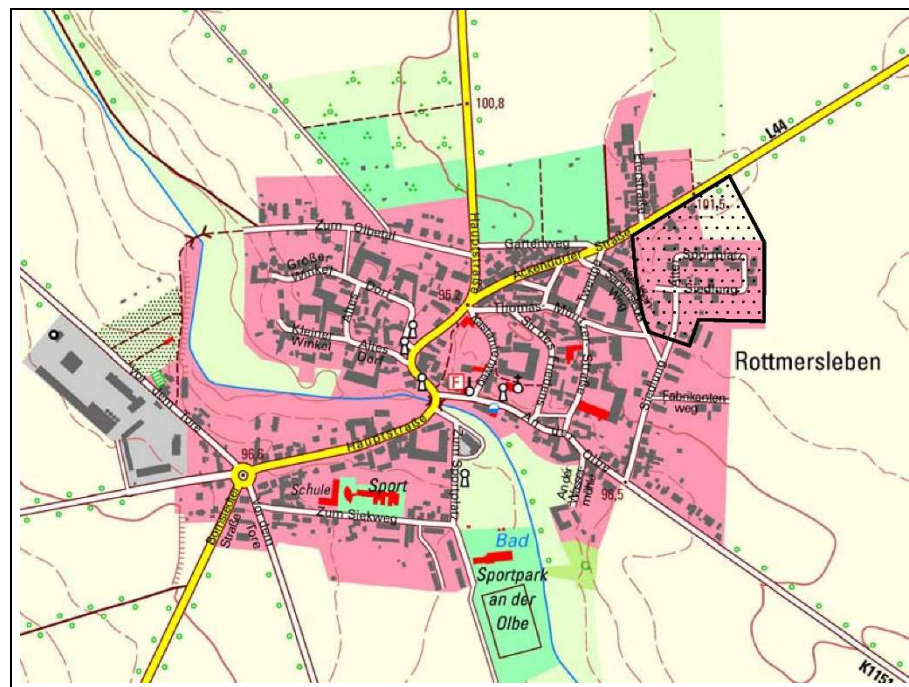
Das Gebiet der Änderung der Planzeichnung nach § 13a BauGB wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 5/30
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 163, 205 und 206
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 5/32, vom Flurstück 5/32 wurde die Nordostecke bis zur Südgrenze des Flurstücks 206 in einer Tiefe von 9 Metern einbezogen
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 5/13

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Rottmersleben)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“.

Lage in der Ortschaft Rottmersleben



[TK10/ 10/2017] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6007867/2011

An den Bebauungsplan "Alter Sportplatz" grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz":

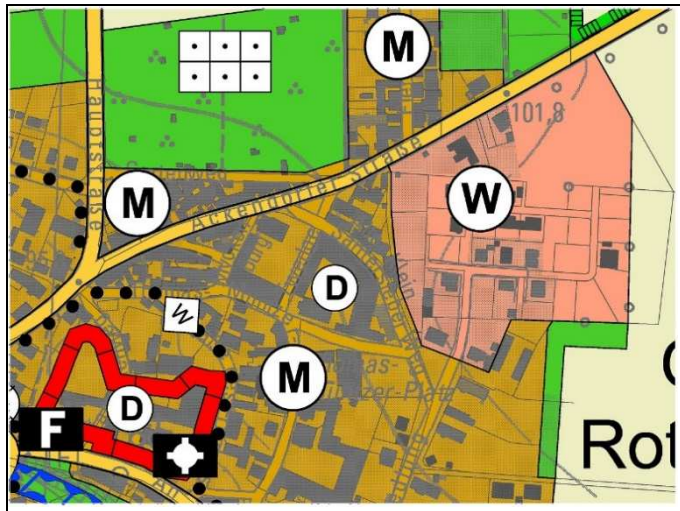
- im Norden die Ackendorfer Straße und nördlich Wohnbebauung
- im Osten Ackerflächen
- im Süden und Westen gemischte Bebauung der alten Ortslage und Siedlung Rottmersleben

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Rottmersleben ermittelt. Das Plangebiet wurde hierbei als bestehende Bauflächenreserve berücksichtigt.

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



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Planvorhaben ist nicht raumbedeutsam.

Gemäß dem Runderlass des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 (24-20002-01) gehört die vorliegende Änderung nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Rottmersleben. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 5 Bauplätze als innerörtliche Bauflächenreserven bilanziert. Das Gebiet gehört zu diesen Flächen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.145 m². Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löß über Geschiebemergel an.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

hydrologische Verhältnisse:

Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand in Tiefen größer 5 Meter unter Flur zu erwarten. Der in den ersten zwei Metern unter Gelände zu erwartende Löss bzw. Lössboden reagiert mit Strukturverlust auf völlige Durchnässung. Er ist nach erster Einschätzung für die Versickerung mittels Anlagen nicht geeignet. Es wird dringend empfohlen, den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange:

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisches Relevanzgebiet verzeichnet. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA)

Kampfmittel:

Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse konnte durch den Landkreis Börde für die Flurstücke 5/31 und 5/32 der Flur 3, Gemarkung Rottmersleben kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie sicher 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.

3.3. Nutzungen

Die Flächen des Änderungsbereiches der Planzeichnung werden derzeit als Garten genutzt. Der Garten wird durch bewirtschaftete Beete, Rasenflächen und Ertragsobstgehölze geprägt. Die rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Änderung der Planzeichnung in einem Teilbereich am Westrand des Plangebietes und die Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr.45-1 insgesamt.

4.1. Änderung der Planzeichnung in einem Teilbereich des Plangebietes

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Der Teilbereich der Planzeichnung wurde von privater Grünfläche Garten in allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung geändert. Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung auf den östlich angrenzenden Grundstücken. Die Gebietsfestsetzung verfolgt das Ziel im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Es gelten im Änderungsbereich die allgemein für den gesamten Geltungsbereich getroffenen Einschränkungen nach I. der Textlichen Festsetzungen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem allgemein im Plangebiet Alter Sportplatz festgesetztem Maß der baulichen Nutzung. Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies entspricht den Regelungen in den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Alter Sportplatz und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen gilt auch im Änderungsbereich.

4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für den Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt, wie dies den Regelungen im Gesamtgebiet entspricht. Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen kann damit im Änderungsbereich ein Einfamilienhaus errichtet werden. 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 die Anordnung der Gebäude nach den Wünschen der Bauherren vorgenommen werden kann. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergeben sich keine zwingend zu beachtenden städtebaulichen Ordnungskriterien. Der Abstand wurde gegenüber den Außengrenzen mit 3 Metern festgesetzt, um den für eine offene Bauweise

anzustrebenden Abstand der Gebäude von den Außengrenzen zu sichern. Die Bautiefe nach Norden wurde auf 25 Meter begrenzt.

4.1.4. Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die Zufahrt zu dem zusätzlich festgesetztem Baugrundstück erfordert eine Überfahrt über das Flurstück 5/32. Diese wurde zwischen dem begünstigten Bauherren und dem Eigentümer des Flurstücks abgestimmt. Der erforderliche Bereich wurde als Fläche, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

4.2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Alter Sportplatz trat im Jahr 1997 vor über 20 Jahren in Kraft. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Einfamilienhäuser in der Regel als Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Inzwischen haben sich die Bedürfnisse der Bauherren geändert. Derzeit werden überwiegend Wohnformen nachgefragt, die entweder alle Nutzungen erdgeschossig anordnen oder über zwei Vollgeschosse ohne ausgebautem Dachgeschoss verfügen. Da die im Plangebiet parzellierten Grundstücke teilweise relativ klein sind, werden die wenigen noch nicht bebauten Grundstücke auch für zweigeschossige Wohnformen (sogenannte Stadtvillen) nachgefragt. Diese sind bezüglich der Firsthöhe nicht höher als die bereits errichteten Wohngebäude mit einem ausgebautem Dachgeschoss, verfügen jedoch über zwei Vollgeschosse und eine größere Traufhöhe. Die Errichtung dieser Wohnform soll im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu wurden Ausnahmemöglichkeiten hinsichtlich der Geschossigkeit und der Traufhöhe in die Festsetzungen aufgenommen. Eine allgemeine Zulässigkeit ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und eine Prägung durch zweigeschossige Gebäude somit nicht zu erwarten ist. Um zu vermeiden, dass zur Zweigeschossigkeit noch ein ausgebautem Dachgeschoss hinzu kommt, wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Die Firsthöhe wurde auf 9 Meter begrenzt. Dies gewährleistet, dass von den Gebäuden gegenüber der bisherigen Zulässigkeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange eintreten.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung 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 ist im Bestand gesichert. Das zusätzliche Baugrundstück kann über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplanungsgebiet kann über einen separat beantragten Hausanschluss sichergestellt werden. Der Eigentümer des Grundstückes hat das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren- Hotline beantragen. Auch die MDDSL hat mitgeteilt, dass sie sich an dem Bauvorhaben "Alter Sportplatz" in Rottmersleben beteiligen möchte.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehende

Straße Alter Sportplatz durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße Alter Sportplatz bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Die schmutzwasserseitige Erschließung kann durch den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit dem Bauherrn gesichert werden. Das Baugrundstück Flur 3, Flurstück 5/31 grenzt nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Der Verband plant, den Grundstücksanschlusschacht für Schmutzwasser unmittelbar an die westliche Grenze des Flurstückes 206, der Flur 3 zu setzen. Der Bauherr hat dem Verband die Bauerlaubnis und die Leitungssicherung zur Verlegung und den Verbleib der Anschlussleitung vom Baugrundstück zum Grundstücksanschlusschacht für Schmutzwasser auf dem Flurstück 206 nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

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. Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde ist die Bereitstellung des Grundsatzes an Löschwasser für den Teilbereich von Rottmersleben gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige 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 Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" 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 bauplanungsrechtlich bereits festgesetzten Siedlungsbereiches der Ortschaft Rottmersleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung.

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 § 13 BauGB erforderlich. Im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes:

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 vom Plangebiet selbst 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 Lärmimmissionen ausgesetzt.

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. Sie umfassen

- 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.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben 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 der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes	1.145 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.145 m ²
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	55 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin