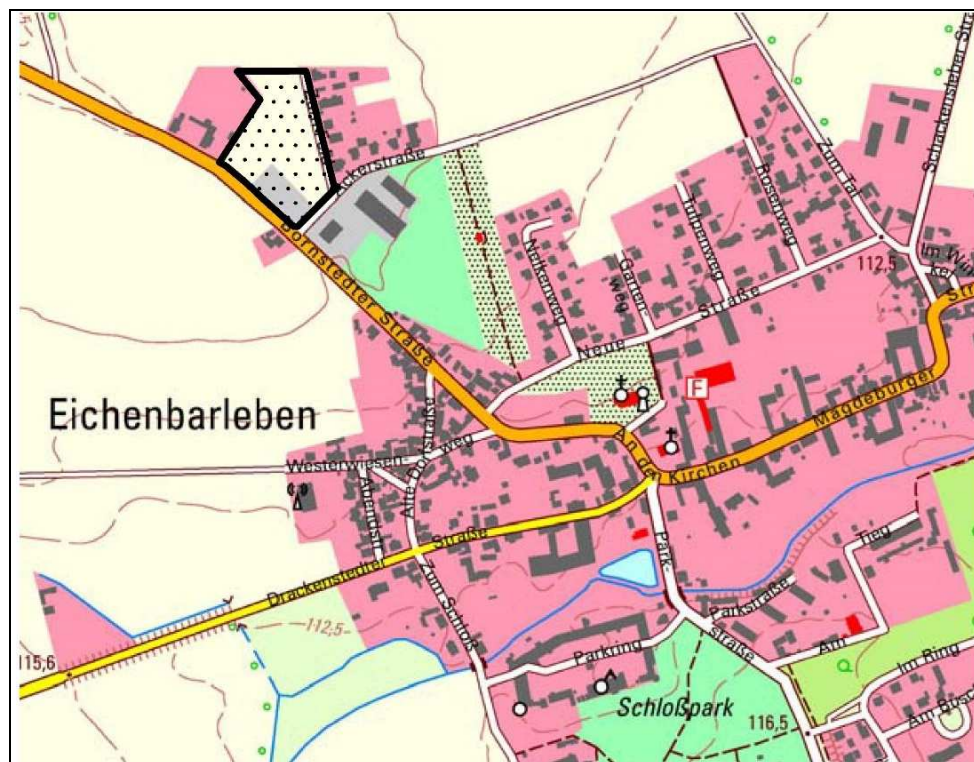




Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

**1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.06-6 "Bornstedter
Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben**
im Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf – Januar 2025



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung des geänderten Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	13

Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben, Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 2021 / 2022 aufgestellt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.07.2023 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht bisher die Einordnung von 14 Grundstücken für den Einfamilienhausbau vor, die überwiegend über privatrechtliche Zuwegungen von der Straße Zum Feld und von der Bornstedter Straße aus erschlossen werden sollen. Die daraufhin erfolgte Erschließungsplanung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erschließung in dieser Form nicht wirtschaftlich hergestellt werden kann. Eine Refinanzierung der Erschließungskosten ist aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen für Baumaßnahmen nicht mehr möglich. Hierdurch ermangelt es dem Bebauungsplan derzeit an der Umsetzbarkeit. Der Vorhabenträger hat beantragt, den Umfang der geplanten Grundstücke so zu reduzieren, dass die geplante innere Erschließung entfallen kann. Die Prüfung dieses Antrages durch die Gemeinde Hohe Börde hat ergeben, dass auch bei einer reduzierten Anzahl auf 10 bis 12 Baugrundstücke eine Bedarfsdeckung für Wohnbauflächen in Eichenbarleben möglich ist, wenn die vorgesehene Baufläche zwischen Neuer Straße und Ackerstraße entwickelt werden kann, wie dies im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf November 2024) vorgesehen ist. Die zentralen rückwärtigen Flächen des Bebauungsplanes Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld", die mehr als 30 Meter von den Erschließungsanlagen Bornstedter Straße und Zum Feld entfernt liegen, sollen als private Gärten genutzt werden. Hierdurch ergeben sich Grundstücksgrößen bis ca. 1.000 m² einschließlich der privaten Gärten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund der wesentlichen Kostensteigerung für Erschließungsmaßnahmen.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die überbaubaren Flächen und die vorgesehene innere privatrechtliche Erschließung. Art und Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nicht geändert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

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

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 3) Das vereinfachte 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)

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

zu Punkt 2)

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 3)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Ortschaft Eichenbarleben an der Bornstedter Straße.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 66/2
- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 432
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 418, 419, 288/66, 331/66, 332/66 und 323/66
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 66/33 (Ackerstraße) und auf einer Länge von 33 Meter entlang der Nordostgrenze des Flurstücks 372 (Bornstedter Straße), dann auf dessen Südwestgrenze verspringend, 60 Meter entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 372, danach wieder auf die Nordostgrenze verspringend bis zur Westgrenze

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

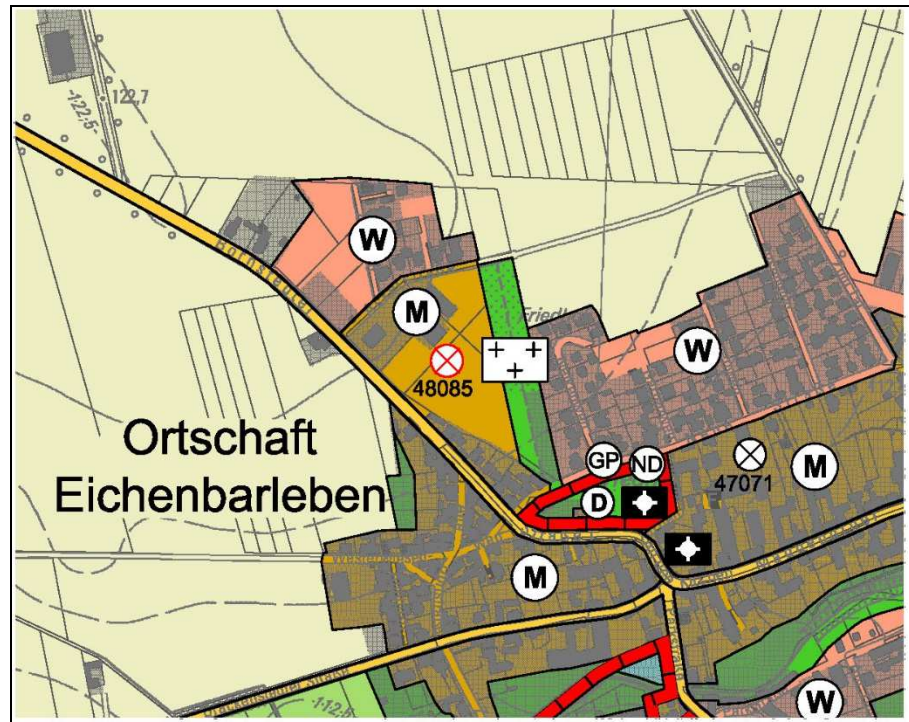
An das Plangebiet grenzen im Osten Wohngebiete und im Süden gemischte Bauflächen an. Westlich grenzen zwei Wohngebäude an, die sich derzeit im Außenbereich befinden und nördlich ein Streifen Stilllegungsfläche und danach Ackerflächen.

Bodenrechtliche Spannungen mit den benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der redaktionell nach § 13a BauGB geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus
dem wirksamen
Flächen-
nutzungsplan
der Gemeinde
Hohe Börde



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Reduktion der Anzahl der Bauplätze. Sie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 14.205 m². Das Plangebiet umfasst ein durch Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetztes allgemeines Wohngebiet, das noch nicht umgesetzt wurde.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 1,5 m Schwarzerde und Löß) Geschiebemergel mit örtlichen Sandeinlagerungen an. Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung (<1 km) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Gebieten mit einem Hochwasserrisiko.

archäologische Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein gemäß § 2 DenkSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal (ur- oder frühgeschichtliche Siedlung). Dabei handelt es sich um eine über zahlreiche Lesefunde bekannt gewordene neolithische, bronzezeitliche und eisenzeitliche Siedlung (Eichenbarleben Fundplätze 19/1008). Die Errichtung von Gebäuden führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation wird gemäß Hinweis der oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig (6 Wochen) im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Bodenordnungsverfahren Eichenbarleben/Olbe

Der Bebauungsplan Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben, Gemeinde Hohe Börde berührt die Belange des Bodenordnungsverfahrens Eichenbarleben-Olbe. Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Verfahrensgebiet. Betroffen ist das Einlageflurstück 66/26 der Flur 4 in der Gemarkung Eichenbarleben. An das Verfahrensgebiet angrenzend, jedoch außerhalb desselben befinden sich die Flurstücke 66, 435 und 436 der Flur 4, Gemarkung Eichenbarleben. Aus Sicht des Sachgebietes Flurneuordnung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten bestehen zum Vorhaben unter Beachtung des nachfolgenden Hinweises keine Bedenken. Es ist zu beachten, dass von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gemäß § 34 FlurbG eine Veränderungssperre an den dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücken eintritt. Alle Vorhaben, die den Einschränkungen nach § 34 FlurbG unterliegen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

vorhandene Leitungen und Kanäle

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen, deren Lage nur ungefähr bekannt ist. Insbesondere ist nicht einzuschätzen, ob die privaten Baugrundstücke am Rand betroffen sind. Es wird gebeten, die Deutsche Telekom unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Im Einmündungsbereich der Straße Zum Feld in die Ackerstraße befindet sich eine Niederspannungsleitung auf dem Wohngrundstück. Auf den entsprechenden Schutz der Leitung, gegebenenfalls verbunden mit dem Erfordernis der Umverlegung, wird hingewiesen.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für die Flurstücke 66/24, 66/26, 435, 436, Flur 4, Gemarkung Eichenbarleben kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Änderung der festgesetzten überbaubaren Flächen einschließlich des Entfalls der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Zuwegung zu Hinterliegergrundstücken zu belasten sind
2. die Festsetzung des Innenbereiches des Quartiers als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten einschließlich der Begründung von Zulässigkeiten für Garten- und Gewächshäuser sowie Nebenanlagen der Gartennutzung
3. den Entfall der festgesetzten Lärmschutzanlage an der Bundesstraße B1 sowie die Ausdehnung der passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Erdgeschosse
4. die Einbeziehung einer Teilfläche der Bornstedter Straße und deren bestandsorientierte Festsetzung als Straßenverkehrsfläche

Begründung zu 1.

Das wesentliche Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes, die Reduktion der Erschließungskosten durch eine Beschränkung auf bestehende Erschließungsanlagen, die nur durch einen Wendehammer an der Straße Zum Feld ergänzt wird, erfordert die Rücknahme der überbaubaren Flächen auf die erschlossenen Flächen entlang der vorhandenen Straßen Zum Feld und Bornstedter Straße. Die rückwärtig, im Inneren des Plangebietes festgesetzten überbaubaren Wohnbauflächen werden damit nicht mehr erschlossen und entfallen einschließlich der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten überbaubaren Flächen halten in der Regel einen Abstand von 5 Meter zu den Verkehrsflächen und weisen eine Bebauungstiefe von 20 Meter auf. Dies entspricht einer städtebaulich geordneten Bebauung entlang der Straßen. Die Bautiefe ermöglicht die Einordnung von Terrassen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Begründung zu 2.

Für eine Einfamilienhausbebauung beträgt die übliche Grundstückstiefe ca. 30 Meter. Die darüber hinausgehenden Grundstücksteile werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt, da sie nicht erschlossen sind. Der Innenbereich des Quartiers soll von Nutzungen freigehalten werden, die nicht mit der geplanten Gartennutzung vereinbar sind, zum Beispiel Garagen oder Stellplätze, die in Baugebieten auch außerhalb nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Innerhalb der privaten Grünfläche werden die Zulässigkeiten auf die gärtnerische Nutzung und die dazu gehörigen Anlagen wie Garten- oder Gewächshäuser begrenzt.

Begründung zu 3.

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Büro ECO Akustik, 14.07.2023), das die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße B1 untersucht. Hierbei wurde die geplante Versetzung der Ortseingangsschilder vor die Grundstücke westlich des Plangebietes berücksichtigt. Die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 werden an den Wohngebäuden entlang der Bornstedter Straße (Bundesstraße B1) überschritten. Bei einem auf 5 Meter vergrößerten Abstand zur Bornstedter Straße betragen die Beurteilungspegel tags ca. 62 dB(A) und in der Nacht 56 dB(A). Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 deutlich, die Werte liegen aber noch unterhalb der Schwelle gesundheitsschädlichem Lärms. An den Gebäuden wurden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen) zur lärmabgewandten Seite können erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag durch die Abschirmung der Freiflächen durch die Gebäude vermieden werden. Unter diesen Rahmenbedingungen soll auf den ursprünglich vorgesehenen Lärmschutz durch eine 2,5 Meter hohe Lärmschutzwand verzichtet werden.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind in der Bauplanung zu konkretisieren und umzusetzen.

Begründung zu 4.

Im Bereich der Bornstedter Straße (Bundesstraße B1) ist die Herstellung von zwei Zufahrtsbereichen geplant. Dies erfordert die Verrohrung der Straßenseitengräben auf der Nordostseite im Bereich der Zufahrten und die Verrohrung des Straßenseitengrabens auf der Südwestseite der Straße für eine Fußwegquerung zur östlichen der beiden Zufahrtsbereiche. Da diese Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger herzustellen sind, wurde der betroffene Bereich der Bundesstraße B1 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Da die Straße als Bundesstraße gewidmet ist, hat dies nur nachrichtlichen Charakter.

5. Durchführung des geänderten Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung des Wendehammers an der Straße Zum Feld
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Gemeinde Hohe Börde wird mit dem begünstigten Grundeigentümern einen Erschließungsvertrag schließen, der die Kostenübernahme für erforderliche Erschließungsmaßnahmen regelt. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann eine geordnete Verkehrerschließung gesichert werden. Für die Bundesstraße B1 ist die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte der zuständige Baulastträger. Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt Eichenbarleben an die Bundesstraße B1 an. Die Zufahrten zur Bundesstraße B1 sind auf maximal zwei

Zufahrtsbereiche zu begrenzen. Die technische Lösung der Zufahrt ist vorab mit der Fachgruppe 23 der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte abzustimmen. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden. Die Unterlagen sollten enthalten: einen Lageplan mit dargestellter Anbindung an die Bundesstraße B1, Aussagen zur Anbindung an die Bundesstraße B1 (z.B. Deckenaufbau der Zufahrt, Länge, Breite, Querneigung), Aussagen zur Entwässerung des Grundstückes. Es soll kein Wasser auf die Bundesstraße gelangen. Die Erschließung über die Bundesstraße macht eine bauliche Veränderung der Straßenanlage (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung, Gehwegumbau, Anschlussarbeiten der Ver- und Entsorger) erforderlich. Dafür ist nach der Nutzungsrichtlinie, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte einzuholen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). In der Straße Zum Feld und in der Ackerstraße befinden sich Trinkwasserleitungen DN80 PE. In der Bornstedter Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN50. An diese Trinkwasserleitung sind bereits zwei Grundstücke angeschlossen. Inwieweit diese Leitung zur trinkwasserseitigen Erschließung weiterer Baugrundstücke herangezogen werden kann, ist planerisch zu untersuchen. Zu dieser Trinkwasserleitung liegen dem WWAZ keine Unterlagen vor, so dass im Vorfeld mittels Suchschachtung eine Aufnahme der Lage und des Materials der Leitung erforderlich ist.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Telekommunikationsnetze werden in Eichenbarleben durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch bei dem Anbieter ihrer Wahl beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Behälter zur Entsorgung sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Der Wendehammer an der Straße Zum Feld wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet kann im Bereich der Straße Zum Feld und der Ackerstraße an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. In der Bornstedter Straße ist eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals erforderlich. Zur Sicherung der trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Eichenbarleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Aufgrund der bereits jetzt festgestellten schlechten Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ist im Rahmen der zukünftigen Planung besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit der Entwässerung der Grundstücke mit Niederschlagswasser zu legen. So ist der Nachweis zu führen, dass die privaten Grundstücke entwässert werden können und auf welche Art dieses konstruktiv erreicht werden kann. Gegebenenfalls sind private Rückhaltungen, zum Beispiel durch Zisternen vorzusehen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat positive Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die positiven Auswirkungen treten durch die Minderung der Bebauungsdichte ein. Die bisher rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht angewendet. Die Minderung des Eingriffs im vorliegenden Verfahren wird daher nicht als zu bilanzierende Aufwertung für Natur und Landschaft angerechnet.

artenschutzrechtliche Belange

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

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 allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet verzeichnet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Büro ECO Akustik, 14.07.2023).

Der Gutachter führt Zusammenfassend aus:

Sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch im Beurteilungszeitraum Nacht sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durch die Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel zu erwarten.

Zukünftig soll das Ortseingangsschild um ca. 160 Meter nach Nordwesten an das Wohnhaus Bornstedter Straße 10 versetzt werden. Im Bereich des Bebauungsplanvorhabens wurde deshalb von einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Bornstedter Straße (B1) ausgegangen. Oberhalb des Tag-Orientierungswertes von 55 dB(A) wurden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) ermittelt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) tags wird damit nicht überschritten. Oberhalb des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) wurden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze von 60 dB(A) nachts wird damit nicht überschritten.

Die Auslegung der Schalldämmung von Außenbauteilen kann anhand der in Kapitel 5 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 /7/ durchgeführt werden. Dabei ist u.a. das mindesterforderliche Prüf-Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,P}$ für Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu bestimmen und bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines Zeitraumes von sieben Jahren, in dem Grundeigentümer auf die Bestandskraft eines Bebauungsplanes vertrauen können und bei Änderung in private Grünfläche Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde Hohe Börde durch die Eigentümer geltend gemacht werden können. Vorliegend sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke die Antragsteller, die die Änderung wünschen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes den privaten Belangen der Grundstückseigentümer dient.

Es ist daher erforderlich, dass die Gemeinde Hohe Börde mit den Eigentümern der Flurstücke vor der Fassung des Satzungsbeschlusses Vereinbarungen trifft, die die Gemeinde von Entschädigungsforderungen im Sinne der §§ 42 bis 44 BauGB freistellen. Die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer werden nicht erkennbar berührt.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Eichenbarleben Nr.06-6 "Bornstedter Straße / Zum Feld" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung umsetzbarer Erschließungskosten im Vordergrund. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage weist die Fläche eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung auf.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	14.205 m ²
• allgemeine Wohngebiete	8.935 m ²
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	1.918 m ²
• private Grünflächen	3.352 m ²

Hohe Börde, Januar 2025