

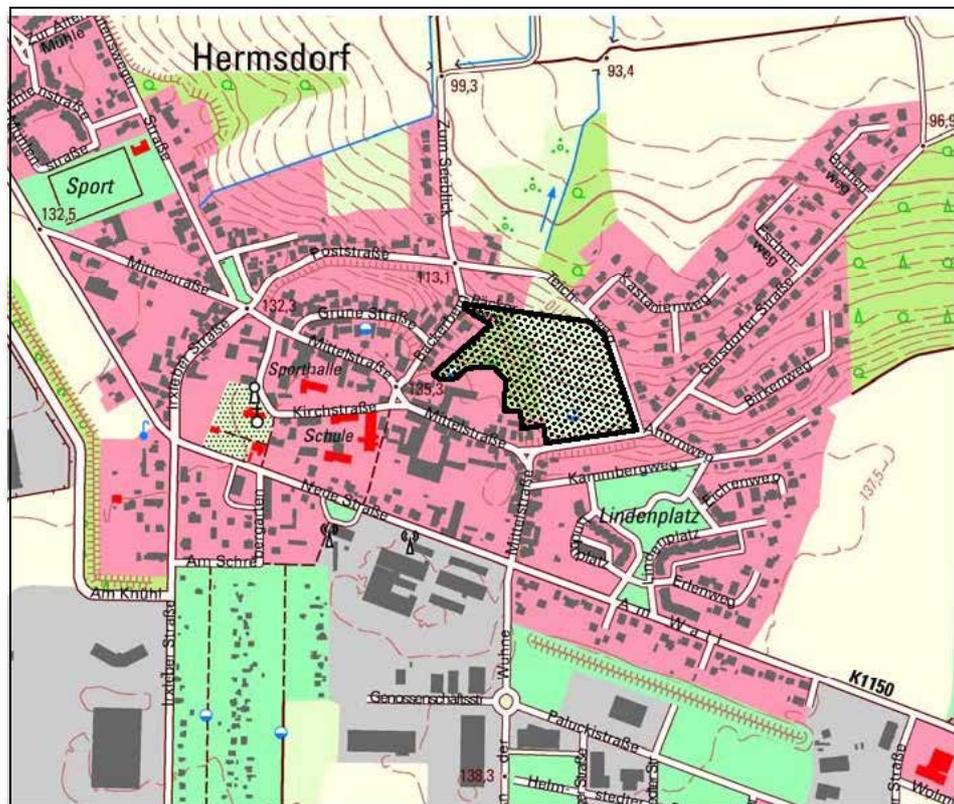


# Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

## Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.12-10 "Wohngebiet Gersdorfer Straße / Teichweg" in der Ortschaft Hermsdorf

Entwurf – August 2021



Lage: [TK10 / 10/2018] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

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

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
4.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-10 "Wohngebiet Gersdorfer Straße / Teichweg" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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 des Bebauungsplanes**

In der Ortschaft Hermsdorf befindet sich südlich der Gersdorfer Straße und westlich des Teichweges eine nahezu von Bebauung eingeschlossene, bisher nicht bebaute Fläche am Hang zum Gersdorfer Kessel. Sie wird westlich vom Teichweg erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" wurde die Fläche ausgespart, da der Ostteil der Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stand und der Westteil als gehölzbestandener Bereich und Quellbereich eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Der Westteil wurde als geschützter Biotop eingestuft. Da eine Umsetzbarkeit einer Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht absehbar war, ist der Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Inzwischen besteht die Bereitschaft des Eigentümers den Ostteil der Flächen einer baulichen Nutzung zu zuführen. Dieser Teil ist durch eine ruderalen Gras- und Staudenflur stickstoffreicher Standorte (überwiegend *Urtica dioica*) und vereinzelt Bäume und Buschgruppen (Walnuss, Esche, Pappel, Pflaume und Kirsche) geprägt und eignet sich für eine Bebauung. Die Hangneigung ist nicht so stark wie im westlichen Teil, der einen geschlossenen Gehölzbestand (überwiegend Gemeine Esche) aufweist und als geschütztes Feldgehölz einzustufen ist.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes im Ostteil und die Sicherung des verbleibenden Nord- und Westteiles als Grünflächen mit Erhaltungsbindingen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Teichweg, der auf der Westseite des Weges bisher nicht bebaut ist. Um hangparallel Grundstücke mit Häusern anordnen zu können, sind zwei hangparallele Straße vorgesehen, die untereinander verbunden werden sollen, um die Errichtung größerer Wendeanlagen für das dreiaxsiges Müllfahrzeug zu vermeiden.

Der Bauflächenbedarf in Hermsdorf beschränkt sich wie nahezu in der gesamten Hohen Börde auf Einfamilienhäuser. Der dem Bedarf im Flächennutzungsplan zu Grunde gelegte Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2012 als Basisjahr ist nicht eingetreten. Die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 1.567 Einwohner für Hermsdorf wird mit 1.660 Einwohnern fast um 100 Einwohner überschritten. Ursache hierfür ist der zunehmende Wunsch jüngerer Menschen, die in den vergangenen Jahrzehnten von den Dörfern in die Städte gezogen sind, zur Familiengründung Einfamilienhäuser in der Nähe der Eltern im ländlichen Bereich zu bauen, wo ausreichend Freiflächen für die Entwicklung der Kinder vorhanden sind und die Eltern zur Betreuung der Enkelkinder in räumlicher Nähe wohnen. Hierfür ist die Schaffung weiterer Bauplätze in den Ortschaften der Gemeinde erforderlich. Das Plangebiet ist hierfür vorgesehen. Insgesamt können hier ca. 15-18 Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Es handelt sich um innerörtliche Flächen. Die Aufstellung ist städtebaulich erforderlich.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung 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 Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde bisher nicht baulich genutzt, grenzt jedoch im Osten an bebaute Bereiche an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Es fällt somit unter die befristet geltenden Regelungen des § 13b BauGB. Diese erfordern einen Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 und einen Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2019 gefasst. Der Abschluss des Planverfahrens ist im Laufe des Jahres 2022 vorgesehen.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 11.603 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 3.481 m<sup>2</sup>. Diese bleibt damit unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

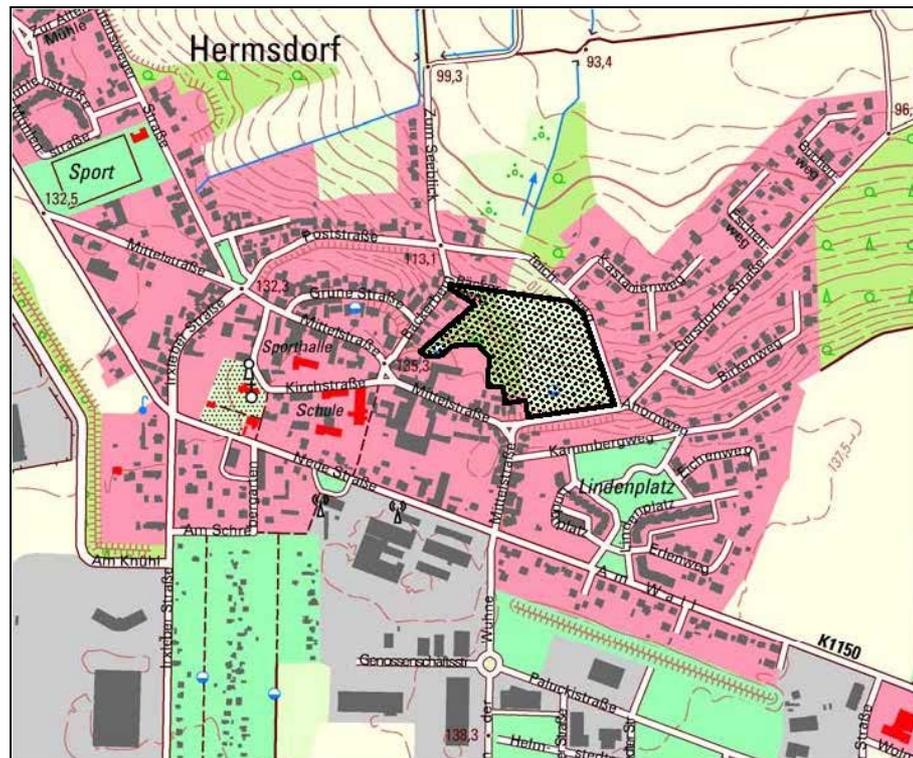
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 05.11.2019 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die vom Bebauungsplan Nr.6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" ausgespart wurde, westlich des Teichweges.

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2018] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 65
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 66 (Teichweg)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 630 (Gersdorfer Straße)

- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 483/37, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 482/62, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 599, über das Flurstück 171/59 senkrecht zur Ostgrenze des Flurstücks 665, entlang der Ost- und der Nordgrenze des Flurstücks 59/9, der Nordgrenze des Flurstücks 59/13, der Ostgrenze der Flurstücke 633, 176/59, 843, 610, 635, der Ostgrenze des Flurstücks 179/59, der Ost- und Nordgrenze des neu zu bildenden Flurstücks auf der Nutzungsartengrenze zwischen dem Wohngrundstück und dem Gehölzbereich, der Ostgrenze des Flurstücks 682

(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Hermsdorf)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 37/17, 37/18, 37/19, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64, 171/59 (teilweise), 284/63 und 464/63 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf.

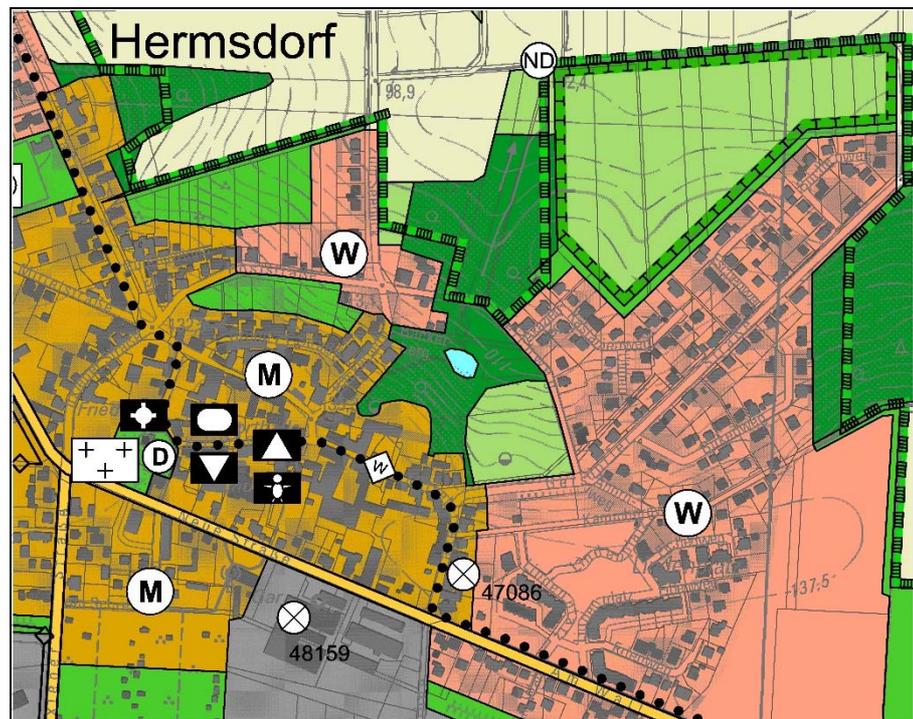
Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Südosten, Osten und Nordosten Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr.12-10 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" an. Im Südwesten und Westen grenzen gemischte Bauflächen des Dorfkerns an. Im Norden reicht entlang des Grabens ein Grünzug in das Gebiet.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Waldflächen und Grünlandflächen dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete und Grünflächen fest. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



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

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 11.603 m<sup>2</sup>. Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Hermsdorf. Es ergänzt die Ortschaft städtebaulich geordnet.

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

Die Betroffenheit der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geprüft.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Das Plangebiet ist Bestandteil der um Hermsdorf festgesetzten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Das Gebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Hanglage eignet es sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Die Ortschaft Hermsdorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft, der aufgrund der von den Einwohnerprognosen abweichenden Entwicklung höher anzusetzen ist als im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bilanziert. Der im Jahr 2013 prognostizierte Einwohnerrückgang für das Jahr 2020 auf 1.567 Einwohner auf Grundlage der vorliegenden Einwohnerprognosen ist nicht eintreten. Die Einwohnerzahl von Hermsdorf hat sich stabilisiert und ist nach einem Rückgang zwischen 2002 und 2012 wieder auf das Niveau des Jahres 2002 angestiegen. Derzeit weist Hermsdorf 1.660 Einwohner auf. Dies sind fast 100 Einwohner mehr als prognostiziert. Für die gegenüber der Prognose höheren Anzahl von ca. 100 Einwohnern sind ca. 50 Bauplätze erforderlich. Zur Bereitstellung dieser Bauplätze dient neben der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 das Plangebiet. Es wird auch zukünftig eine stabile Entwicklung erwartet. Dies erfordert die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 26.029 m<sup>2</sup>, davon sind 11.603 m<sup>2</sup> Bauflächen. Im Bestand bildet das Plangebiet bis auf den einbezogenen Rand des Teichweges eine bisher weitgehend der natürlichen Sukzession überlassene Fläche. Im Westen sind Gehölzbereiche vorhanden, die überwiegend durch die Gemeine Esche geprägt werden. Aufgrund der seit vielen Jahrzehnten ungestörten Entwicklung sind Großbäume in einem geschlossenen Bestand vorhanden. Randlich ergänzen Pappeln und Linden den Gehölzbereich. Im Süden ist ein brachgefallener Garten mit Schuppen und überwiegend Brombeerbewuchs vorhanden. Der Westteil des Gebietes war noch im Jahr 2006 nahezu gehölzfrei bis auf eine Gehölzhecke an der Gersdorfer Straße. Aufgrund der Ruderalisierung haben sich hier Einzelgehölze entwickelt, die noch keinen geschlossenen Bestand ausbilden. Die Vegetation ist hier durch stickstoffliebende Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt. Im Norden des Gebietes befindet sich ein Teich, der durch die gefassten Quellen im Hangbereich mit dem Gehölzbestand gespeist wird.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel und tertiäre Tone oberflächennah an. Aufgrund der Hanglage, des tonigen Untergrundes und gegebenenfalls auftretendem Schichtenwasser sind Bodenrutschungen, insbesondere bei der Durchnässung des Untergrundes, nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige 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.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe mehrerer bekannter archäologischer Denkmale. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe werden hiermit 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 Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die maßvolle Ergänzung von Baugebieten innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Hermsdorf bei gleichzeitiger Sicherung der naturräumlich hochwertigen Flächen im Westteil des Gebietes.

### **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.

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 und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da durch die allgemeine Vorbelastung durch Industrie und Windenergieanlagen in Hermsdorf nicht die Störungsfreiheit gegeben ist, die Voraussetzung für die Festsetzung reiner Wohngebiete ist.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Baudichte ist für die Fläche, auf der Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten von 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 12-15 Grad. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

#### 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt. Die Bautiefe beträgt in der Regel 17 Meter. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Gebäude im Bungalowstil errichten können. Durch den Abstand zu den öffentlichen Straßen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden.

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

Das Plangebiet wird vom Teichweg erschlossen. Die Erschließung erfolgt durch zwei parallele Straßen mit einer Straßenraumbreite von 6,5 Meter. Die Ausbaubreite beträgt 5,5 Meter. Diese Straßen verlaufen weitgehend hangparallel mit einem leichten Gefälle zum Teichweg. Bei einer Einordnung von Stichwegen wäre die Einordnung von Wendehämmern am Straßenende erforderlich, die für das dreiachsige Müllfahrzeug zu dimensionieren wären. Diese Wendehämmer lassen sich am Hang nur unter erheblichen Aufschüttungen und Abgrabungen realisieren. Daher sieht der Bebauungsplan eine schmale mit ca. 15% Gefälle steile Verbindungsstraße zwischen beiden Straßen vor. Diese Verbindung ist zum Erreichen der Wohngrundstücke nicht zwingend erforderlich. Sie stellt die Verbindung für die Müllentsorgung und Zulieferdienste dar, um am Ende der Straße nicht wenden zu müssen, sondern einen Ringweg befahren können. Die Eckausrundungen wurden für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

#### **4.4. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Der Bebauungsplan verfolgt neben der Entwicklung des Wohngebietes das Ziel die naturräumlich wertvollen Gehölzbereiche im Plangebiet zu sichern. Dies erfolgt über eine Festsetzung als Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Grenzen der Gehölzbereiche mit den wertgebenden Gehölzen.

Die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen berücksichtigt die bestehenden Eigentumsverhältnisse.

#### **4.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In § 2 Abs.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Flächen der Gärten unzulässig sind. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Im Sommer führen sie zu einer zusätzlichen Überwärmung und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Im Dorfbild haben sie keine Tradition. Sie werden daher ausgeschlossen.

Dies wird ergänzt durch die Festsetzung, dass nicht durchwurzelbare Materialien nur für Gartenteiche zulässig sind. Die Einbringung von Folien behindert die vorgesehene Begrünung der nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten Straßen und Fußwege
- die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum

Die vorstehenden Maßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten eines Erschließungsträgers gesichert. Der Erschließungsträger stellt die Erschließung her. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. 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.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Elektroenergieversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Gasversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Telekommunikationsnetze werden in Hermsdorf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hermsdorf ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße ist eine Kanalisation vorzusehen. Inwieweit das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke zur Versickerung gebracht werden kann oder ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

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

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

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes.

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.

Planungsziel ist neben der Entwicklung des Wohngebietes die Sicherung der Erhaltung der Gehölzbereiche im Plangebiet. Dies dient der Vermeidung von weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Sicherung naturräumlich wertvoller Bereiche.

Da im Bereich der geplanten Bebauung in der topografischen Karte eine Quelle verzeichnet ist und der Quellbereich dem besonderen Schutz des Bundes-Naturschutzgesetzes unterliegt, fand am 07.08.2019 eine örtliche Überprüfung der geschützten Quellbereiche durch IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Quellbereiche nur im Westen des Plangebietes befinden, dessen Flächen zur Erhaltung festgesetzt wurden.

### Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Hermsdorf und ist umfangreichen Störeinflüssen ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Diese finden ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitats im räumlichen Zusammenhang. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

### Belange des Gewässerschutzes

Die vorhandenen Quellbereiche und das Gewässer befinden sich auf den Flächen, die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Sie werden nicht beeinträchtigt. Betroffen sind die Belange des

Grundwassers. 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 gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### Belange der Abfallbeseitigung

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

#### Belange der Luftreinhaltung

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

#### Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Störeinträchtigungen ausgesetzt.

## **7. Auswirkungen der Aufstellung 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.

Durch die Aufstellung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Den Bürgern ist Gelegenheit gegeben, im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abzugeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-10 "Wohngebiet Gersdorfer Straße / Teichweg" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Weiterhin werden wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Grünflächen mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Insgesamt verursacht die Aufstellung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft durch die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für eine Bebauung. Zur Deckung des Wohnbedarfes hat der Gesetzgeber diese Beeinträchtigung zugelassen. Die Gemeinde Hohe Börde nutzt diese gesetzliche Möglichkeit zur Förderung des Wohnungsbaus, der auch für junge Familien noch finanzierbar bleiben soll.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	26.029 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	11.603 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.653 m <sup>2</sup>
• Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung	11.957 m <sup>2</sup>
• Wasserflächen	816 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, August 2021