



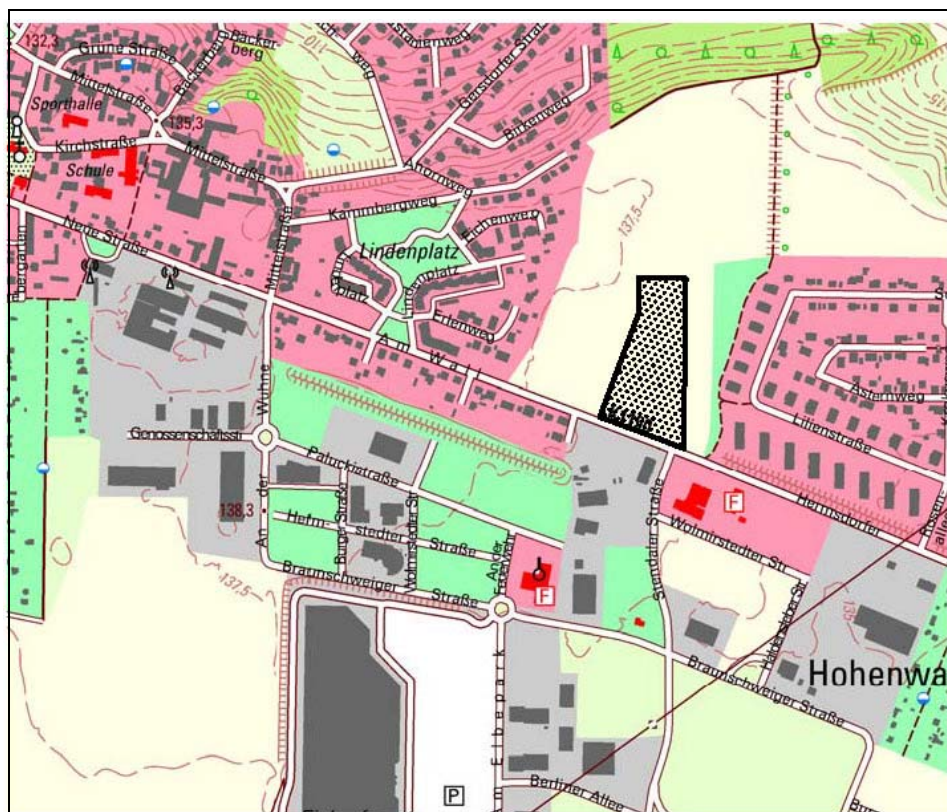
Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

Entwurf – April 2021

mit Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021



Lage: [TK10 / 10/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" 8.Änderung Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hermsdorf

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 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- 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 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712).

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.6 der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Hermsdorf wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 22.08.1991 in den Jahren 1991/92 erarbeitet. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.08.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung fehlende Ausfertigungsvermerk wurde am 20.10.2015 nachgeholt und der Plan am 28.10.2015 rückwirkend zum 10.08.1992 erneut in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.6 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 30,9 Hektar und ist überwiegend als reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gersdorfer Kessel am Nordrand des Gebietes befindet sich eine ca. 7 Hektar große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Am Ostrand des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und Sportanlagen festgesetzt. Seit 1991 wurde das Plangebiet erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen einer 1.Änderung, die am 19.04.2005 wirksam wurde, geändert. Ein am 06.04.2009 eingeleitetes Verfahren zur 2.Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht abgeschlossen. Der Teilbereich der 2.Änderung wurde in einem dritten Änderungsverfahren, das am 29.09.2010 wirksam wurde, mit überplant.

Die 4. und 5.Änderung des Bebauungsplanes betrafen Teilbereiche, die sich westlich des Plangebietes befinden und inzwischen umgesetzt sind. Die 4.Änderung des Bebauungsplanes, die die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage beinhaltet, trat am 28.10.2015 in Kraft. Die 5.Änderung des Bebauungsplanes wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.07.2017 rechtsverbindlich. Beide Bereiche sind bereits vollständig bebaut. Die 6.Änderung des Bebauungsplanes betraf einen Teilbereich am Lindenplatz. Die 7.Änderung, die einen Bereich nördlich des Plangebietes umfasst, trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.09.2020 in Kraft. Derzeit erfolgen die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen des Bebauungsplanes war die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes nur noch auf den Flurstücken 43/7 und 870 wirksam. Diese werden durch die vorliegende Änderung überplant. Die Flächen waren ursprünglich Teil einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohe Börde wurde die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, da über den Grundschulstandort noch nicht abschließend eine Entscheidung getroffen war. Geprüft wurden hierfür der Standort im Plangebiet und ein Standort im Ortskern. Letztendlich hat sich die Gemeinde für den Standort im Ortskern entschieden. Die Grundschule wurde im Ortskern von Hermsdorf errichtet, so dass der Standort im Plangebiet nicht mehr benötigt wird.

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 1.666 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. 21 Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße von der Hermsdorfer Straße.

Die Aufstellung der Änderung 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. Die Flächen sind bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung 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 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist bisher als Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Es wurde bisher nicht baulich genutzt, grenzt jedoch im Westen an bebaute Bereiche an. Auch bei Anwendung der Eingriffsregelung wäre aufgrund der mit der Planänderung verbundenen Reduktion der GRZ von 0,8 auf 0,3 kein eingriffspflichtiger Eingriff zu erwarten. 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 31.12.2019 und einen Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 gefasst. Der Abschluss des Planverfahrens ist im Laufe des Jahres 2021 vorgesehen.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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 der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 14.510 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 4.353 m². Diese bleibt damit unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

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 06.12.2019 soll die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich im Osten des Bebauungsplanes Nr.12-6 der Gemeinde Hohe Börde östlich angrenzend an den Geltungsbereich der 5.Änderung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

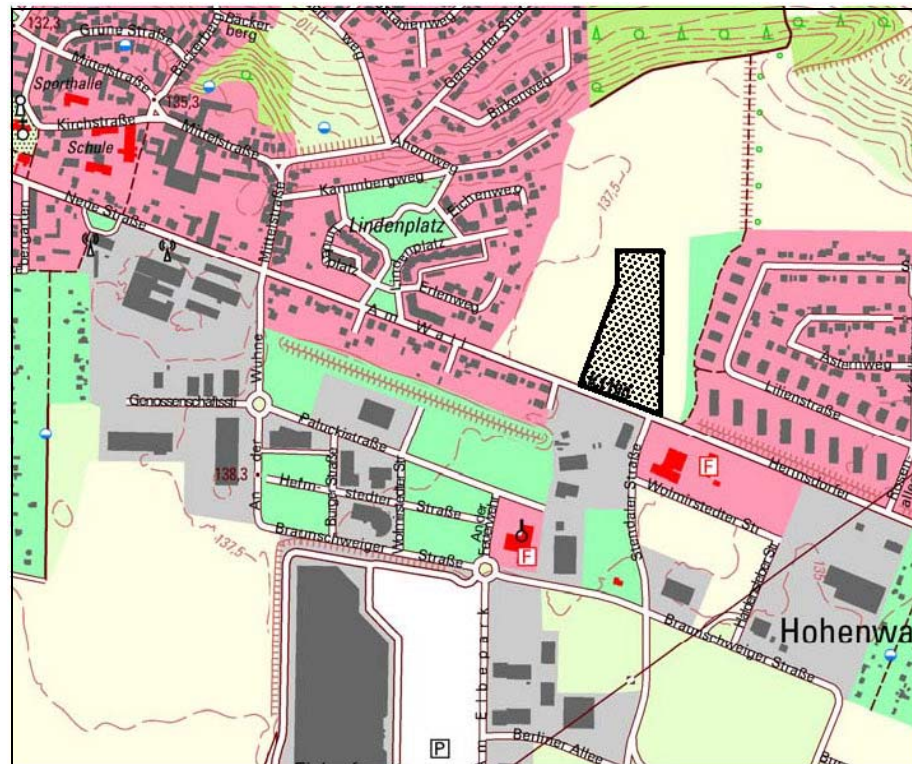
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 927, 928 und 929 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 361/1, Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben
- im Süden von der Nordgrenze der Hermsdorfer Straße (Flurstück 117/1, Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben)
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 865 und 866 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 43/7 und 870 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Westen und Norden Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr.12-6 an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden die Hermsdorfer Straße und südlich davon Mischgebiete an.

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6007867/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

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.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Ortschaft Hermsdorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Der Nachweis des Eigenbedarfes wurde im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt.

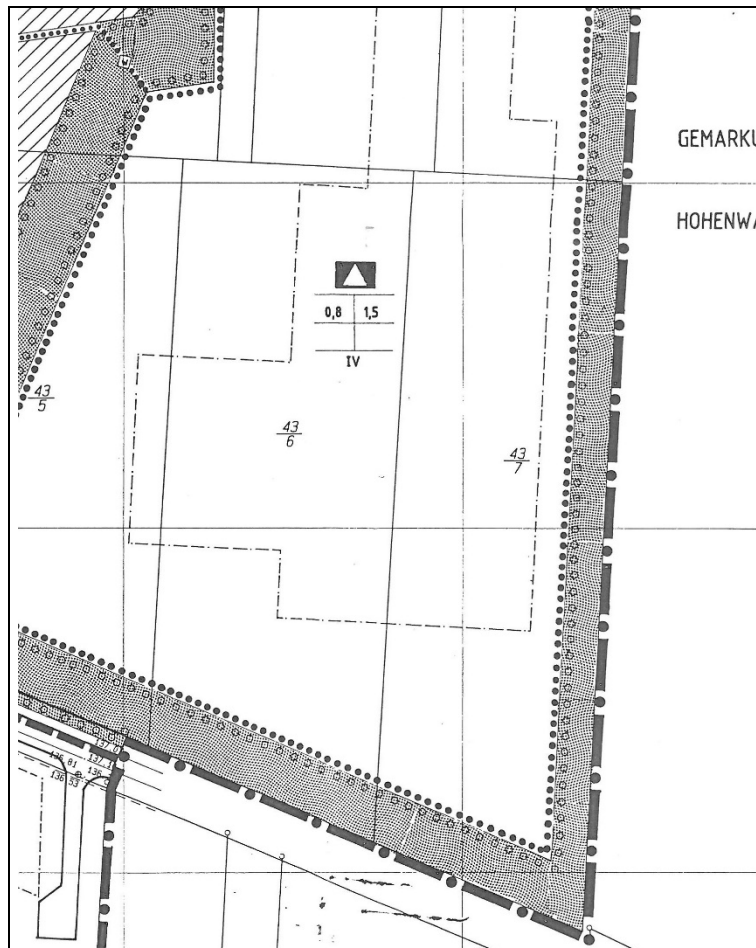
Der im Jahr 2013 prognostizierte Einwohnerrückgang auf Grundlage der vorliegenden Einwohnerprognosen ist nicht eingetreten. Die Einwohnerzahl von Hermsdorf hat sich stabilisiert und ist nach einem Rückgang zwischen 2002 und 2012 wieder auf das Niveau des Jahres 2002 angestiegen. Es wird auch zukünftig 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 der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 15.898 m², davon sind 14.511 m² Bauflächen. Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt für den Teilbereich Flächen für den Gemeinbedarf Schule und eine Eingrünung in einer Breite von 10 Metern nach Osten und 15 Meter zur Straße fest. Konkrete Vorgaben zur Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze und Pflanzdichten sind für die Eingrünung nicht festgesetzt, weshalb der bisherigen Festsetzung keine hohe Ausgangswertigkeit für Natur und Landschaft zuzuordnen ist. Grund für die Festsetzung dieses Anpflanzstreifens war die Gewährleistung von Abständen und eine optische Abschirmung des geplanten Schul- und Sportgeländes von den angrenzenden Nutzungen. Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan auf insgesamt ca. 7 Hektar im Gersdorfer Kessel fest. Der Bebauungsplan wurde bisher im Teilbereich der 8.Änderung nicht umgesetzt.

bisher wirksamer
Bebauungsplan



[ALK / 10/1991] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / 18/1-
6007867/2011

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 - 1 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen bieten. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird

empfohlen, im Rahmen von 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.

Kampfmittel

Auf Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf den Flurstücken ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Generell wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auf den bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 und einer Firsthöhe von maximal 10 Metern in Einzel- und Doppelhäusern
2. die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes und eines Fußweges zur Vernetzung mit dem Nachbargebiet und der Ortslage
3. die Festsetzung von Pflanzgeboten an der Ostgrenze des Plangebietes

Die für den Bebauungsplan wirksame örtliche Bauvorschrift trifft auf den Änderungsbereich nicht zu.

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Nachnutzung der nicht benötigten Gemeinbedarfsflächen für schulische Zwecke in allgemeine Wohngebiete zur Errichtung von Einfamilienhäusern und die Erschließung durch eine Stichstraße.

Folgende Festsetzungen wurden hierfür getroffen:

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,
- 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 das Plangebiet im Süden an gemischte Bauflächen angrenzt und durch die geringe Entfernung zu Gewerbegebieten 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. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von Mischgebieten geprägt wird.

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 am Ortsrand gelegene 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.

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 20 Meter. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbauten errichten können. Durch den Abstand zu den öffentlichen Straßen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden. Abweichend von der allgemeinen Bautiefe von 20 Metern ist nach Süden eine Bautiefe von ca. 16,5 Metern vorgesehen, da sich südlich davon eine Trinkwasserhauptleitung befindet, von der ein Abstand von 3 Metern einzuhalten ist.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird von der Hermsdorfer Straße erschlossen. Gemäß den Abstimmungen zur Zufahrt zum Plangebiet ist eine Anbindung an die Hermsdorfer Straße vorzusehen. Von dieser verläuft die Erschließungsstraße senkrecht nach Norden und endet in einem Wendehammer. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6 Meter. Ein Ausbau ist in einer Breite von 5 Metern vorgesehen. Der Wendehammer weist einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 Metern auf. Die Dimensionierung berücksichtigt die Anforderungen einer Wendeanlage für das dreiaxige Müllfahrzeug. Eine geordnete Erschließung ist hierdurch gewährleistet.

Das Plangebiet soll durch einen Fußweg mit dem Nachbargebiet und dem zwischen den Bebauungen von Hermsdorf und Hohenwarsleben östlich des Plangebietes verbleibenden Grünzug verbunden werden. Hierfür ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Am Pappelwald im Westen und der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Über diese Verbindung ist die offene Landschaft des Gersdorfer Kessels erreichbar.

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

Im Osten des Plangebietes ist aufgrund der Tiefe des Gebietes die Einordnung von Hinterliegergrundstücken erforderlich. Diese sollen über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten sind, erschlossen werden. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben eine Breite von 4 Meter und sollen in 3 Meter Breite ausgebaut werden.

Nördlich des Straßenzuges Am Wall / Hermsdorfer Straße verläuft eine Trinkwasserhauptleitung der TWM GmbH. Die Leitung ist zu erhalten. Hierfür wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, in einer Breite von 6,5 Metern festgesetzt.

Die TWM GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Schutzstreifens nachfolgende Nutzungseinschränkungen zu beachten sind. Eine Bebauung (z.B. Wohnhäuser, Garagen oder Carports) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zulässig. Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, z.B. Pflaster oder Rasengittersteine (keine Betonierung). Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 0,75 m wird gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden). Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der TWM GmbH vorgenommen werden. Der angegebene Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse ist nur als Mindestabstand zu betrachten. Ein größerer Abstand der Bebauung zur Trinkwasserleitung wäre für den Havariefall hinsichtlich der Schadensminimierung günstiger. Die Nutzungseinschränkungen gelten nur für den Schutzstreifenbereich.

Die TWM GmbH hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert. Das bedeutet, dass für die belasteten Grundstücke eine beschränkte persönliche

Dienstbarkeit begründet wird. Somit hat die TWM GmbH das Recht, das Grundstück für den Betrieb und die Instandhaltung, zur Kontrolle und, falls erforderlich, zur Reparatur der Leitung jederzeit zu betreten oder sonst zu benutzen. Im Falle eines Rohrschadens muss der TWM das Betreten des Grundstückes und das Befahren mit Technik (z.B. Bagger und LKW) zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet werden. Kommt es zu Beschädigungen am Eigentum des Grundstückbesitzers durch Havariefälle oder sonstige Arbeiten an der Leitung wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt oder gegebenenfalls eine Entschädigung gezahlt.

Die TWM GmbH weist darauf hin, dass bei Bautätigkeiten auf den Grundstücken im Bereich der Leitung grundsätzlich gesonderte Schachtgenehmigungen (Schachtschein) bei der TWM GmbH zu beantragen sind. Die Lagegenauigkeit der Bestandsunterlagen kann auf Grund von Abweichungen/ Toleranzen bei der Ortung nicht garantiert werden und die genaue Lage der Leitung muss durch Suchschachtungen ermittelt werden. Bei der Planung im Verfahrensgebiet sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell die Arbeitsblätter W 400-1 und GW 315, einzuhalten.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt Pflanzstreifen zur Eingrünung in einer Breite von 10-15 Metern fest. Konkrete Vorgaben zur Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze und Pflanzdichten sind für die Eingrünung nicht festgesetzt, weshalb der bisherigen Festsetzung keine hohe Ausgangswertigkeit für Natur und Landschaft zuzuordnen ist. Grund für die Festsetzung dieses Anpflanzstreifens war die Gewährleistung von Abständen und eine optische Abschirmung des geplanten Schul- und Sportgeländes von der Umgebung. Diese Festsetzung wird nicht weiterverfolgt, da mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Schulgelände sowie Sportanlagen entfallen sind.

Der Pflanzstreifen wird auf eine für Wohnbaugrundstück angemessene Breite von 3 Metern und auf die Lage angrenzend an die offene Landschaft im Osten begrenzt. Der Pflanzstreifen ist gemäß den textlichen Festsetzungen mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft im Osten des Plangebietes gesichert.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der im Änderungsbereich 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 Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

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 der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient die vorliegende 7.Änderung des Bebauungsplanes.

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. Angrenzend zur offenen Landschaft wurde hierfür ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 Meter festgesetzt.

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Pflanzfläche von 10 - 15 Meter Breite hatte den Zweck, das geplante Schul- und Sportgelände, dessen Betrieb mit nicht unerheblichen Lärmemissionen verbunden ist, abzugrenzen. Hierzu war der Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Konkrete Vorgabe von Pflanzdichte und Artenauswahl wurden nicht gemacht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Pflanzstreifen auf eine Breite von 3 Metern reduziert. Bezüglich der Artenauswahl werden einheimische, standortgerechte Laubgehölze festgesetzt.

Weiterhin werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Reduktion der zulässigen Grundflächenzahl gemindert. Sie war bisher mit 0,8 festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 und damit eine deutliche Reduzierung der zulässigen Versiegelungen. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im April 2021 vor dem Aufwuchs des Getreides hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch

eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -und der Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

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 hoch 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.

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. Die südlich angrenzende Hermsdorfer Straße ist als Kreisstraße mit Störwirkungen verbunden. Diese erreichen jedoch keinen Umfang, der gesonderte Maßnahmen erfordert.

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.

Durch die Änderung 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 8.Änderung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	15.898 m ²
• allgemeine Wohngebiete	14.512 m ²
• Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.310 m ²
• Fußwege	76 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2021