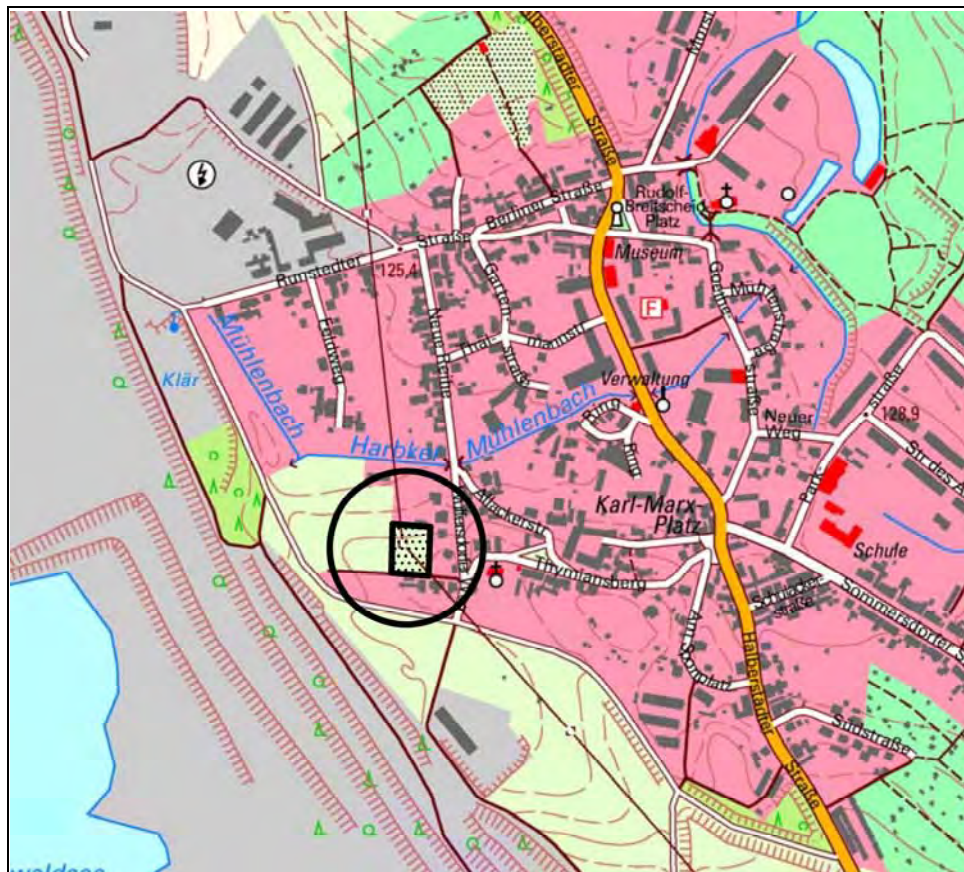




Bauleitplanung der Gemeinde Harbke
Verbandsgemeinde Obere Aller
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Westlich Wulfersdorfer Weg" in Harbke
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – Februar 2023



[TK 10/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6013566 / 2012

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlich Wulfersdorfer Weg" in Harbke - Gemeinde Harbke

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 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- 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 Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller wurde für die Gemeinde Harbke der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. Für die Bedarfsdeckung wurden die Leerstände und die Potentiale der Innenentwicklung untersucht. Harbke verfügt aufgrund der attraktiven Lage angrenzend an das Mittelzentrum Helmstedt und den Lappwald über gute Voraussetzungen für eine stabile Einwohnerentwicklung. Für Harbke wurde im Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenbedarf von 62 Einfamilienhausgrundstücken ermittelt, die überwiegend im Plangebiet des Bebauungsplanes Lustgartenbreite umgesetzt werden sollen. Als kleine weitere Entwicklungsmöglichkeit ist die Abrundung im Westen der Ortslage Harbke westlich des Wulfersdorfer Weges vorgesehen. Der Bereich war bisher unbebaut, da sich hier ein Mast der 110 kV Freileitung zum ehemaligen Umspannwerk Harbke befand. Seit der Verlegung des Umspannwerkes nach Sommerschenburg wurde die Leitung einschließlich des Mastes rückgebaut. Die Belange der Energieversorgung stehen einer Bebauung der Fläche somit nicht mehr entgegen.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches von Harbke an und wird bisher zur Pferdehaltung genutzt. Für die Umsetzung der Planung liegt ein konkretes Vorhaben einer ortsansässigen Familie vor, die auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten möchte. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbaufläche der Gemeinde Harbke. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten und Süden an die bebaute Ortslage an. Das Plangebiet umfasst ein allgemeines Wohngebiet, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen wurden.

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 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 "Westlich Wulfersdorfer Weg" beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 869 m². Dies bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

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.

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

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 441 und 491 der Flur 9 der Gemarkung Harbke. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

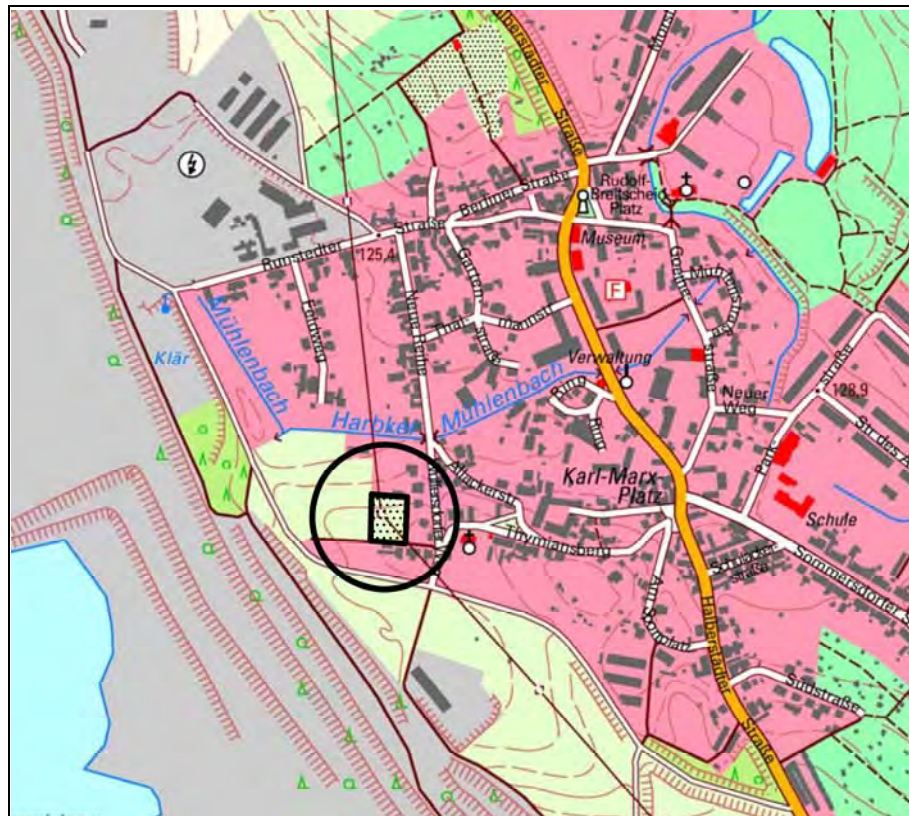
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten, Osten und Süden Wohngrundstücke
- im Westen Grünlandflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde

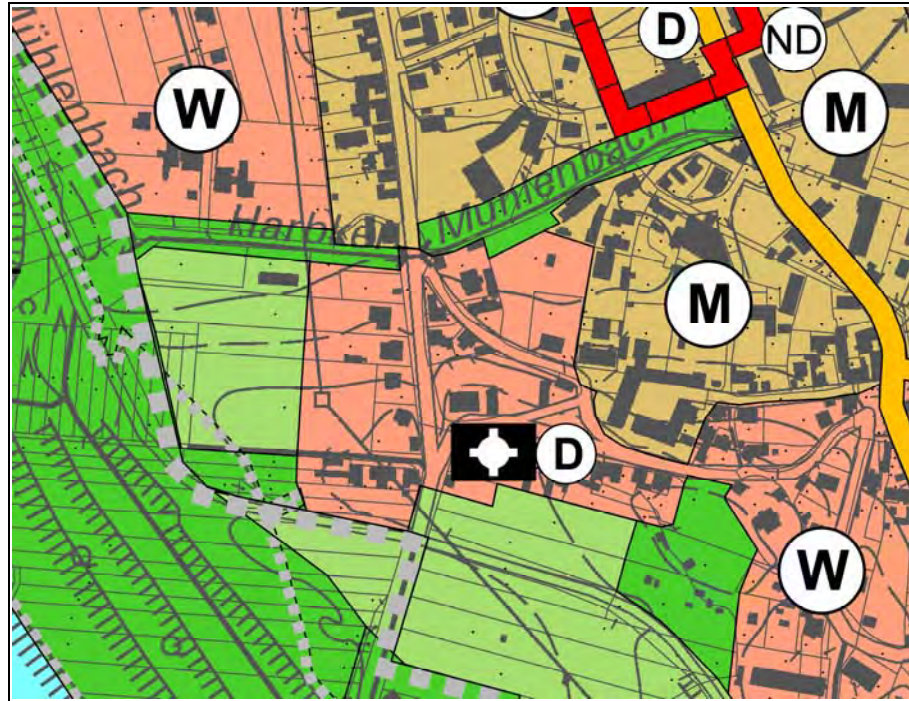


[TK 10/2021] ©
LVerGeoLSA
(www.lvergeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6013566/2012

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller im Bereich der Gemeinde Harbke



[TK 10/2017] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6013566/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Flächen sind gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem bisher verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan 2006 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht kein Vorbehaltsgebiet mehr vor. Die Abstimmungen zur Berücksichtigung der bestehenden Vorbehalte erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller. Im Ergebnis wurde die Fläche des Plangebietes als Baufläche dargestellt. Die betroffenen Böden weisen eine unterdurchschnittliche Bodenwertigkeit auf.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.966 m². Davon wurden ca. 2.666 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück 441 befindet sich in Privatbesitz. Das Flurstück 491 ist Eigentum einer Eigentümergemeinschaft der Anlieger.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das Grundstück befindet sich auf einem leicht nach Norden zum Harbker Mühlenbach hin abfallenden Gelände. Zur allgemeinen Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommt im Gebiet oberflächennah Löss vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässern im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf die gesetzliche Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenbelastungen wird hingewiesen.

Belange des Bergbaus

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe (kleiner 40 Meter) zu den Abbaufeldern der ehemaligen Braunkohlentiefbaugrube "August Ferdinand II" bei Harbke. Der Abbau der Braunkohle erfolgte hier von 1889 bis 1912 in einer Teufe von 30 bis 70 Meter. Das Plangebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich der ehemaligen Grube. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Geologie ist aufgrund der lange zurückliegenden Einstellung des Grubenbetriebes davon auszugehen, dass es keine rezenten Veränderungen der Tagesoberfläche mehr gibt, welche auf den damaligen Grubenbetrieb zurückzuführen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Wulfersdorf und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Das Planfeststellungsverfahren für den Aufgang des Tagebaurestloches (TRL) Wulfersdorf ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Der zukünftige Endwasserstand des TRL Wulfersdorf steht zurzeit noch nicht fest (Stand Anfang 2023). Es existiert ein Grundwassermodell mit Stand 2019. Zukünftig sind Modellaktualisierungen vorgesehen. Flurnahe Grundwasserstände sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Großraummodells wird im relevanten quartären Hangendgrundwasserleiterstockwerk im stationären Endzustand keine Grundwasserführung ausgewiesen. Die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern ist jedoch nicht auszuschließen. Die Angaben zu den prognostizierten Grundwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen

Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Für zukünftig geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.

Da das Plangebiet innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, empfiehlt die LMBV für geplante Baumaßnahmen die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für alle geplanten anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht und das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschäden/ Entschädigungen (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV gestellt.

In diesem Zusammenhang weist die LMBV darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden / werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen 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 hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird bisher als Intensivgrünland zur Pferdehaltung genutzt. Nutzungsbedingt sind Narbenschäden vorhanden. Die Straßenverkehrsflächen sind im Bestand ortsüblich ausgebaut.

Luftbild 2021



[DOP 10/2021] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6013566/2012

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende freiberufliche oder handwerkliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Der Wulfersdorfer Weg ist eine ruhige Wohnstraße. Diese Zielsetzung soll weiterhin gewährleistet werden. Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zusätzlichen Verkehr in die Wohnstraße führen. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht, so dass diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen wurden.

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 ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO können hierdurch ca. 45% der Grundstücksfläche durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen versiegelt werden.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Neben dem Vollgeschoss ist auch ein als Nichtvollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss möglich. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (sogenannte Stadt villen) ist am Standort nicht verträglich. Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht bei einem Vollgeschoss der Grundflächenzahl. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 9 Meter, wie dies der Umgebung entspricht.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu den Nachbargrenzen wurde mit 5 Meter festgesetzt. Dies überschreitet die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von 3 Meter und soll gewährleisten, dass die östlich angrenzenden kleineren Grundstücke nicht wesentlich verschattet werden. Es wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von maximal 25 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch in der Anordnung und Lage der Gebäude flexibel sind.

4.3. **Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet wird über einen Stichweg zum Wulfersdorfer Weg erschlossen, der als geschotterter Weg vorhanden ist. Der Weg erstreckt sich auf das Flurstück 491 und die nördlich angrenzende bisher dem Privatgrundstück zugehörige Zufahrt auf dem Flurstück 441. Um eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung zu gewährleisten, ist der Weg auf der gesamten Breite als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen und auszubauen. Dies soll auf Grundlage des Bebauungsplanes entsprechend der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfolgen. Da der Weg eine Länge von weniger als 50 Meter aufweist, ist eine Wendeanlage nicht erforderlich. Der Weg wird voraussichtlich nicht durch das Müllfahrzeug zur Entsorgung angefahren.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Der Zufahrtsweg ist örtlich vorhanden. Er muss noch ausgebaut werden. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als bodenordnende Maßnahme ist die Ausparzellierung des Zufahrtsweges aus den Flurstücken 441 und 491 und deren Widmung als Straße erforderlich. Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Hier sind ggf. Vereinbarungen zwischen dem TAV und dem begünstigten Grundeigentümer erforderlich.

Für die Gemeinde Harbke entstehen keine weiteren Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über den Anschluss an den Wulfersdorfer Weg gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Im Wulfersdorfer Weg befindet sich nur eine DN 50 Wasserversorgungsleitung. Der TAV weist darauf hin, dass im Plangebiet selbst keine Versorgungsleitung vorhanden ist. Eine Trinkwasserversorgung muss somit erst hergestellt werden. Ab welcher Stelle die Neuverlegung erfolgen muss, ist zwischen dem Bauherrn und dem TAV abzustimmen. Hierfür ist der Abschluss von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn mit dem TAV erforderlich. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig. Der TAV weist darauf hin, dass im Plangebiet eine private Leitung vorhanden ist.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung am Wulfersdorfer Weg angeschlossen werden. Anträge auf Hausanschluss sind an die Avacon Netz GmbH zu stellen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Harbke wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04. Nov. 2016) hier speziell den § 77i Abs.7 verwiesen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist am Wulfersdorfer Weg für die Müllabfuhr erreichbar. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen am Wulfersdorfer Weg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der TAV weist darauf hin, dass im Plangebiet und in dessen Nähe kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Die nächste Anschlussmöglichkeit bietet ein DN 150 Schmutzwasserkanal ab dem Gebäude Wulfersdorfer Weg Nr.5 nach Norden. Dieser entspricht nicht mehr den entsprechenden Richtlinien für eine geordnete Schmutzwasserableitung, weshalb der TAV hierfür generelle Lösungen für eine geordnete Entwässerung des Wulfersdorfer Weges prüfen sollte. Soweit ein Anschluss vorgesehen werden soll, ist der Abschluss von vertraglichen Vereinbarungen mit dem TAV erforderlich. Alternativ sind dezentrale Lösungen der Schmutzwasserentsorgung zu prüfen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig. Die Anschlusskosten und der Schmutzwasserbeitrag für die erstmalige Erschließung des Grundstückes gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Verbandsgemeinde Obere Aller. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der Größe der Grundstücke auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist dem TAV Börde nachzuweisen. Eine Einleitung in den Niederschlagswasserkanal am Wulfersdorfer Weg ist aufgrund der Höhenlage kaum möglich.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Hydranten. Der Grundschutz ist für den Bereich gemäß der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes gesichert.

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

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

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

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 nach § 13b BauGB bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert.

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. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die mit 0,3 unterhalb der Werte des § 17 BauNVO liegt.

Artenschutz

Auf der Fläche des Plangebietes wurde am 06.10.2022 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehungen wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine kurze Einschätzung vorgenommen.

Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage am Siedlungsbereich und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Das Plangebiet ist gehölzfrei und wird intensiv zur Pferdehaltung genutzt. Für streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche Bezüge zum Plangebiet nicht zu erwarten, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Da die Flächen frei von Gehölzen sind und der intensiven Nutzung für die Tierhaltung dienen, sind die Voraussetzungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten nicht gegeben. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, ist eine Betroffenheit allenfalls für verbreitete Arten mit geringen Lebensraumanprüchen anzunehmen.

Reptilien

Aus dieser Artengruppe ist für die Betrachtung die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) relevant. Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für die Art aufweist, da die

Bodenstrukturen des bindigen Lehmbodens keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse bieten.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben.

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als holzgebunden Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen somit nicht gegeben.

Allgemein ist festzustellen, dass durch den Entzug von Flächen als Nahrungs- und gegebenenfalls Jagdhabitat und die Entwicklung zum Wohngebiet die Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich 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 soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

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

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Der bisher freie Blick auf das Grundstück wird sich durch die Bebauung ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Der Inhalt ist den Abwägungsunterlagen der Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich Wulfersdorfer Weg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	2.966 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.666 m ²
• Straßenverkehrsfläche	300 m ²

Gemeinde Harbke, Februar 2023