

Zusammenfassung wesentlicher abwägungsrelevanter Sachverhalte aus den Stellungnahmen zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben, Gemeinde Hohe Börde

Hinweis: Die nachfolgende Zusammenstellung stellt nur eine verkürzte und ausschnittsweise zusammenfassende Betrachtung einzelner nach Auffassung der Verwaltung besonders entscheidungsrelevanter Sachverhalte dar. Die Abwägungsentscheidung erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der vollständigen Abwägungsunterlage.

besonders abwägungsrelevanter Sachverhalt	Empfehlung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1. Privatstraße hinter den Grundstücken Im Fuchstal 66- 66b - Anregung der betroffenen Erbbauberechtigten der Flurstücke 14/10, 14/6 und 17/4 als Anlieger der im ersten Entwurf der Änderung festgesetzten Privatstraße: Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Anlieger in der Art und Weise, dass sie nur die Straße nicht aber die Erschließung mit den Medien der Ver- und Entsorgung mit finanzieren müssen. - Anregung weiterer Bürger: Festsetzung der Privatstraße als öffentliche Straße	- Den Anregungen der Anlieger wird gefolgt. Die betroffene Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten aller anliegenden Grundstücke und mit Leitungsrechten zugunsten der neu herzustellenden Baugebietsgrundstücke im Geltungsbereich der 8.Änderung des Bebauungsplanes zu belasten sind. Diese Differenzierung beinhaltet, dass die Altanlieger auf der Nordseite der Fläche nur zu den Kosten der Straßenherstellung, nicht aber zu den Kosten der Erschließung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasserentsorgung herangezogen werden können. - Die Fläche ist bisher als Bestandteil einer privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Bei der Veräußerung der Fläche hat der Erbbaurechtgeber der nördlich angrenzenden Stellplätze es versäumt, auf dem Flurstück die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen. Hierfür bildet die Festsetzung als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten anliegender Grundstücke zu belasten ist, eine geeignete Rechtsgrundlage, die den Betroffenen die Durchsetzung ihrer Rechte sichert. Für eine Widmung als öffentliche Fläche besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Gemeinde müsste dann die Herstellung der Fläche selbst übernehmen, da von einem privaten Erschließungsträger nicht die Erschließung von Grundstücken Dritter verlangt werden kann.	wird gefolgt
2. Feldhamster und weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen - Anregung von Bürgern und einer Sachverständigen: Untersuchung des Plangebietes auf das Vorkommen des Feldhamsters durch eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchung, bei Erfordernis Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) - Anregung von Bürgern: Das den Bebauungsplan betreffende Grundstück wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einem Biotop. Auf dem Grundstück wurden zuletzt Feldhamster, Rotmilane, Fledermäuse, verschiedene Eidechsenarten, Rehe, Eulen etc. gesichtet. Deshalb ist eine Umweltprüfung nach BauGB durchzuführen.	- Es wurden zwei Feldhamsterbaue aufgefunden, die aktuell (2022) nicht belegt sind. Ein Bau war im Vorjahr (nach Aussage der sachverständigen Bürgerin) noch belegt. Der 2.Bau steht seit mehreren Jahren leer. Der Nachweis des Vorjahresbaus des Feldhamsters befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge des im Vorjahr belegten Baus ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet und aus der Bebauung ausgegrenzt, der Bau kann somit erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. - Der Sachverhalt betrifft den Artenschutz. Er bedarf somit einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Diese wird ergänzt. Eine Umweltprüfung ist im Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich.	wird gefolgt
3. öffentliche Grünflächen - Anregung von Bürgern: Beibehaltung der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im bisherigen Umfang als Arrondierung des Sieggrabens in einer Breite von 15 Meter und des Weges vom Sieggraben zur Parkanlage in einer Breite von 15 Meter - Anregung der unteren Naturschutzbehörde: Sicherung zumindest eine 5 Meter breiten öffentlichen Grünstreifens nördlich des Weges zwischen Parkanlage und Siegweg zur Erhaltung des Biotopverbundes	- Der Bebauungsplan in der im Jahr 1994 in Kraft getretenen Fassung umfasste neben 7,7 ha neuer Wohnbauflächen auch 2,26 ha neue öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als Park festgesetzt und angelegt wurden. Die im Plangebiet der Änderung betroffenen Grünflächen stellen nur einen kleinen Teil des Gesamtumfanges von Grünflächen im Bebauungsplan dar. Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurden südlich des jetzigen Änderungsbereiches die ehemals vorgesehenen Arrondierungsflächen südlich des Weges zwischen Parkanlage und Sieggraben und entlang des Sieggrabens zurückgenommen, so dass entlang des Sieggrabens eine öffentliche Grünfläche in der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite durchgängig nicht mehr vorhanden ist. Im Bebauungsplan Nr.9 der ehemals selbständigen Gemeinde Irlxleben sind in deutlich überdurchschnittlichem Maß öffentliche Grünflächen auf 22% der neu überplanten Flächen festgesetzt, so dass die Gemeinde zur Reduktion und Vermeidung von Erwerbs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen im Rahmen von Änderungsverfahren Rücknahmen von öffentlichen Grünflächen vorsieht. Auch	wird teilweise gefolgt

	im vorliegenden Änderungsverfahren ist eine Reduktion öffentlicher Grünflächen erforderlich. Da der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und die Grünflächen kein Bestandteil innerer Erschließung des Änderungsbereiches sondern von öffentlichen Grünanlagen sind, müsste die Gemeinde öffentliche Grünflächen beim Grundeigentümer und Vorhabenträger erwerben und herstellen. Hierfür ist ein Einsatz von gemeindlichen Finanzmitteln erforderlich. Im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung ist aufgrund des immer noch hohen Anteils von Grünflächen im Gebiet ein Erwerb, die Herstellung und Unterhaltung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu rechtfertigen. Eine 5 Meter breite öffentliche Grünfläche nördlich des Weges zwischen Parkanlage und Siegweg zur Erhaltung des Biotopverbundes wie von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, wird daher als ausreichend erkannt.	
4. öffentliche Stellplätze – Anregung von Bürgern: Festsetzung von 20 öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet, da bereits im bebauten Gebiet ein erhebliches Defizit besteht	– Einem Vorhabenträger können nur die Erschließungsaufwendungen auferlegt werden, die durch den Bedarf entstehen, der auf sein Vorhaben zurückzuführen ist. Die Herstellung von 20 öffentlichen Stellplätzen ist hierfür nach den einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten nicht erforderlich. Diese orientieren auf 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum. Für die vorgesehenen ca. 50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist vorgesehen, die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen festzuschreiben.	wird nicht gefolgt
5. Baugrenzen des nordöstlichen Baufeldes – Anregung von Eigentümern der Flurstücke 14/2, 16/5 und 16/6: Erhöhung des Abstandes der rückseitigen Baugrenze gegenüber den Flurstücken 14/2, 16/5 und 16/6 auf 15 Meter, wie dies im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt sei	– Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt der im Originalplan festgestellte Abstand an der Nordgrenze des Flurstücks 16/5 12 Meter und an der Südgrenze des Flurstücks 14/2 14 Meter. Der Abstand wird daher einheitlich auf 13 Meter erhöht, um eine wesentliche Schlechterstellung der Anlieger zu vermeiden.	wird teilweise gefolgt
6. Geh- Fahr und Leitungsrecht zu den Flurstücken 16/5 und 16/6 – Anregung von Eigentümern der Flurstücke 16/5 und 16/6: Beibehaltung eines bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Rückseite ihrer Grundstücke zur Erschließungsanlage im Plangebiet	– Die Gebäude Niederndodeleber Straße 22C und 22D werden von der Niederndodeleber Straße aus erschlossen. Hierfür wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 2. Änderung geändert. Diese trat am 16.01.1998 in Kraft. Sie enthält keine Zufahrt oder Wegeverbindung mehr zwischen den Flurstücken 16/5 und 16/6 und der Erschließungsstraße im Plangebiet. Da die Grundstücke geordnet von der Niederndodeleber Straße erschlossen sind, besteht kein sachlicher Grund für eine zusätzliche neue Wegeverbindung zur Erschließungsstraße im Änderungsbereich.	wird nicht gefolgt
7. Änderung der Anbindung an die Straße Im Fuchstal nach Norden – Die Anlieger der nördlichen Zuwegung des Plangebietes regen eine Verlegung der Zufahrt auf die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Führung in gerader Fortsetzung des Straßenabschnittes der Straße Im Fuchstal entlang der Kindertagesstätte an. Die evangelische Kirche habe den Bürgern mehrfach bestätigt, dass ein dauerhafter Grünstreifen zwischen den Häusern bestehen bleiben wird.	– Der Anregung wird gefolgt. Die zwischenliegende Fläche sollte jedoch vor allem der Deckung des Stellplatzbedarfes der Reihenhäuser dienen. Eine öffentliche Grünfläche ist nicht mehr vorgesehen.	wird gefolgt
8. Prüfung der Auswirkungen der Deponie auf dem Flurstück 11/2 auf die geplante Bebauung	– Für die Deponie liegt eine Gefährdungsabschätzung und Erstbewertung aus dem Jahr 1993 vor, die mittels 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 10 Meter, 7 Widerstandsmessungen, 4 Grundwasserproben im Zustrom- und im Abstrombereich und Bodenluftmessungen den Deponiekörper eingegrenzt und die Auswirkungen untersucht hat. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens des Bebauungsplanes keine Einschränkungen bestehen. Insgesamt hat die untere Abfallbehörde des Landkreises festgestellt, dass kein Sanierungsbedarf besteht.	ist bereits erfolgt
9. fehlende Rettungswege für die Rückseiten der Reihenhäuser – Anregungen eines Bürgers: Für die vorhandene Reihenhausbauung mit 2 Vollgeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, aber auch für die Grundstücke im Bereich der "Privatstraßen" sollten Rettungswege für die Häuserrückseiten vorgesehen werden. Die Erreichbarkeit im Falle eines Brandes und die Rettung aus den oberen Geschossen ist sonst nicht rechtzeitig möglich.	– Die Erforderlichkeit von Rettungswegen richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Diese legen fest, dass für Wohngebäude ein zweiter Rettungsweg nur für Gebäude, deren oberer Geschossfußboden über 7 Meter über dem Bezugspunkt liegt und nur nach einer Seite erforderlich ist. Ansonsten hätte für alle Reihenhäuser eine Baugenehmigung versagt werden müssen, da sie auch derzeit über keine gesichert rückseitige Zuwegung verfügen. Eine rückseitige Erreichbarkeit ist somit nicht erforderlich.	wird nicht gefolgt

10. Abfallentsorgung: - Anregung eines Bürgers: Im Ausfahrtsbereich der "Privatstraßen" müssen Stellplätze für die Abfalltonnen eingeplant werden. Die Entsorgungsfahrzeuge können in diese Straßen nicht fahren, so dass die Abfalltonnen zur Leerung an die öffentliche Straße gebracht werden müssen. Sind hierfür keine Stellplätze vorgesehen, werden diese auf den Gehweg gestellt und behindern so den Durchgang für Fußgänger.	- Es ist zutreffend, dass die Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, bzw. die Privatstraßen durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Die Nutzung der Gehwege der öffentlichen Straßen für die Bereitstellung der Restabfallbehälter ist jedoch gemäß §5 Abs.3 der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Hohe Börde eine erlaubnisfreie Sondernutzung, die jedem Grundeigentümer zusteht.	wird nicht gefolgt
11. Änderung des Bauabstandes hinter den Grundstücken 10/5 und 160/10: - Der Eigentümer der Flurstücke 10/5 und 160/ 10 regt an den Abstand die Baugrenze hinter den Grundstücken 10/5 und 160/10 von 3 Meter auf 10 Meter zu erhöhen um einen Großbaum Esche mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 Meter zu erhalten.	- Zunächst ist hierzu festzustellen, dass die Lage der Baugrenzen in dem betroffenen Bereich gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Planes nicht geändert wurden. Es ist somit auch derzeit eine Bebauung bis 3 Meter an die Grundstücksgrenze zulässig. Die örtliche Prüfung hat ergeben, dass es zutreffend ist, dass auf dem Grundstück eine erhaltenswerte Esche mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 Meter vorhanden ist. Aufgrund des Fehlens einer Baumschutzsatzung unterliegt sie zur Zeit keinem Schutz. Dieser soll durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan gewährleistet werden. Die Baugrenzen sind dann so anzupassen, dass die Esche erhalten werden kann.	wird gefolgt
12. Anregungen des Erschließungsträgers - Widerspruch gegen die Festsetzung der Firsthöhe auf 9m. Im derzeit gültigen Bebauungsplan gab es diese Begrenzung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Die Beschränkung der Firsthöhe führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. - Widerspruch gegen die textliche Festsetzung beschlossen: "Wohn- und Aufenthaltsräume sind in den Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig". Im derzeit gültigen Bebauungsplan gab es diese Begrenzung nicht. Diese Beschränkung führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. - Widerspruch gegen die Festsetzung des unteren Bezugspunktes;"Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen oder die Begrenzung der privatrechtlichen Zuwegung gemessen an dem Punkt, der sich gegenüber der höhergelegenen Gebäudeaußenkante befindet." Im derzeit gültigen Bebauungsplan gab es diese Begrenzung nicht. Ursprüngliche bezog sich die Höhenangabe (§9 Bebauungsplan Nr.9/1 "Am Sportplatz" Gemeinde Irxleben) auf die mittlere vorhandene Bodenoberfläche des durch das betroffene Bauwerk überdeckten Bereiches. Nach dem derzeitigen Stand der Technik (Rückstauenebene, Abdichtung) werden die heutigen Bauvorhaben mit einer OK FFB bzw. mittleren vorhandenen Bodenoberfläche von ca. 30-50cm über dem Straßenniveau errichtet. Wird nunmehr die Straße als Bezugspunkt für die Traufhöhe festgesetzt, reduziert sich die reale Traufhöhe am Haus entsprechend, da das Straßenniveau niedriger als die vorhandenen Bodenoberfläche hergestellt wird. - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 ein Mindestabstand der hinteren Baulinie zur vorhandenen Nachbargrundstücksgrenze von mindestens 10m gefordert. Im derzeit gültigen Bebauungsplan gab es diese pauschale Festlegung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. So beträgt der Abstand des Doppelhauses Niederndodeleber Straße 22c und 22d (Flurstücke 15/6 und 15/7)	- Es ist zutreffend, dass die Festsetzung einer Firsthöhe von 9 Meter gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eine Einschränkung darstellt, die wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger erfolgt, eine Schlechterstellung des Eigentümers gegenüber dem Bestand darstellt, die unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist. Für den zweigeschossigen Teil wird dies nachstehend beim Sachverhalt des Ausschlusses von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des 2. Vollgeschosses zusammenfassend behandelt. Für den eingeschossigen Bereich muss die Firsthöhenbegrenzung entfallen. Die Begrenzung der Traufhöhe bildet hier weiterhin eine ausreichende Einschränkung der Höhenentwicklung. - Es ist zutreffend, dass der Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eine Schlechterstellung darstellt. Diese Einschränkung bewirkt gemeinsam mit der Begrenzung der Firsthöhe in den zweigeschossigen Bereichen, dass insgesamt auf einer Grundstücksfläche von 12.594 m², die bisher zweigeschossig bebaubar waren, 3.358 m² Geschossfläche in den Dachgeschossen weniger errichtet werden können. Ein Anteil von 980 m² des Geschossflächenverlust wird durch eine Vergößerung der Bauflächen kompensiert. Es bleibt jedoch noch eine Schlechterstellung um 2.378 m² Geschossfläche. Diese soll im Rahmen des zweiten Entwurfes durch eine Vergrößerung des Anteils zweigeschossig bebaubarer Bereiche kompensiert werden. Dies erfordert eine Erhöhung des Anteils der zweigeschossig bebaubaren Grundstücke um 8.917 m². Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers. - Für diese Festsetzung liegt ein sachlicher Grund vor. Die bisherige Bezugnahme auf die Höhe der mittleren vorhandenen Bodenoberfläche ist mangels rechtseindeutiger Referenzhöhen nicht hinreichend für den Normcharakter eines Bebauungsplanes bestimmt. Sie kann nur ausnahmsweise für ein stark hängiges Gelände verwendet werden (VGH Hessen Urteil v.06.03.2003 -3 N 1891/01) und bedarf dann konkreter Höhenangaben im Plan. Auch die jetzt gewählte Festsetzung bedarf der Konkretisierung durch einen Höhenplan der Straßenausbauplanung. Die nebenstehende Darlegung, dass es durch die Bezugnahme auf die Straße, die gegebenenfalls unter dem Geländeniveau angeordnet wird, zu Einschränkungen kommen kann, ist nachvollziehbar. Die Traufhöhe für die eingeschossigen Bereiche ist daher auf 4,5 Meter zu erhöhen. - Es ist zutreffend, dass es diese pauschale Festlegung nicht gab. Gegenüber den maßgeblichen Baugrundstücken, die an das Plangebiet angrenzen, halten die rückseitigen Baugrenzen jedoch gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan einen Abstand von mindestens 10 Meter. Die Regelbebauungstiefe von 15 Meter wurde unverändert aus der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Diese ermöglicht eine angemessene Bebauung aller Grundstücke. Eine Schlechterstellung des Grundeigentümers ist hieraus nicht abzuleiten. An zwei Stellen bestehen Einschränkungen. Die östliche Baufläche	wird teilweise gefolgt wird teilweise gefolgt wird gefolgt wird nicht gefolgt

zur Grundstücksgrenze nur 9,24m. Insoweit ist die Forderung dieser Anlieger nach einem Abstand der Häuser (hintere Baulinie) von 10m nicht nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird dem Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich widersprochen und gebeten, an der östlichen Bebauungsgrenze diesen Abstand von der hinteren Baulinie zum vorhandenen Nachbargrundstück ebenfalls auf 9,24m festzusetzen. – Des Weiteren wird gebeten, für den Bereich im südlichen Wendehammer in Höhe des Flurstückes 10/5 den Mindestabstand auf 9m zu reduzieren. Da es im derzeit gültigen Bebauungsplan keine derartige pauschale Festlegung gab und diverse Ausnahmen zulässig waren, wird für diese beiden Bereiche einer Reduzierung des Abstandes von der Baulinie zum vorhandenen Nachbargrundstück widersprochen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bereits bestehenden Nachbarbauten (Flurstücke 16/5, 16/6, 10/7) ebenfalls die nunmehr geforderten 10m Abstand nicht eingehalten haben. – Widerspruch gegen die willkürliche Verringerung der Geschossigkeiten, Geschossigkeiten sollen in verschiedenen Bereichen – ab hinter Flurstück 14/19 bis hinter Flurstück 14/27 – östlich der Wegeverbindung zum Park (hinter den Flurstücken 10/7 bis 10/3) und östlich der Erschließungsstraße (östlich vom Parkplatz) einschließlich hinter dem Wendehammer zu den Flurstücken 201, 200 und 199 und der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße bis Flurstück 18/19 (gesamter oberer Bereich des Bebauungsplangebietes) auf eingeschossig begrenzt werden. Die Bereiche, die nur noch eingeschossig bebaut werden dürfen, werden trotz bekannter Problematik auf Gebiete ausgeweitet, die laut bestehendem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher zweigeschossig bebaut werden konnten. Im derzeit gültigen Bebauungsplangab es diese Begrenzung nicht. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die Reduzierung des Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. – Derzeit ist im Entwurf entgegen dem Ursprungsplan eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zwischen den Flurstücken 14/27 und 285 geplant. Soweit gegen diese Planung Einwände bestehen, wird durch den Erschließungsträger die Bereitschaft signalisiert, die öffentliche Zufahrtsstraße entsprechend der Lage in der Ursprungsplanung des derzeit gültigen Bebauungsplanes von 1994 auszuführen. In diesem Fall wird die öffentliche Zufahrtsstraße vom Kindergarten kommend entlang des Flurstückes 294 bis auf die Erschließungsstraße mit dem Wendehammer geführt. Die betreffenden Bereiche müssten dann nochmals überplant werden. In diesem Fall erfolgt die Ausführung der Straßenplanung weitestgehend in Anlehnung an den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan von 1994 und es gibt weniger Anlass für Einwände durch die Bürger. Des Weiteren lässt sich der Verkehrsfluss in das neue Wohngebiet flüssiger gestalten.	weist nur eine Tiefe von 12 Meter auf und südlich des Wendehammers ist eine Bebauung erschwert. In beiden Bereichen waren bisher größere Abstände als 10 Meter zu den Grundstücksgrenzen vorhanden. Unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Grundeigentümer soll dieser Mindestabstand von 10 Meter weiterhin gewahrt bleiben. Er muss im östlichen Randbereich auf 13 Meter erhöht werden, um eine Schlechterstellung der Anlieger gegenüber den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen zu vermeiden. Es steht dem Vorhabenträger offen, durch eine Verschiebung der privaten Zuwegungen (Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist) auch für die östliche Baureihe eine Bautiefe von 15 Meter zu erreichen. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz kann nur aufgrund unterschiedlicher Bauabstände der überbaubaren Flächen zu den Grundstücksgrenzen nicht erkannt werden. – Im Bereich des Flurstücks 10/5 betrug der bisherige Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze deutlich mehr als 10 Meter. Insofern kann eine Schlechterstellung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkannt werden. – Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Anteil zweigeschossig bebaubarer Bauflächen wird unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes gegenüber den bisherigen Festsetzungen um 8.917 m² erhöht. Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers, auch bei einer Begrenzung der Firsthöhe auf 9,2 Meter für die zweigeschossig bebaubaren Bereiche. – Die hiermit verbundene Planänderung entspricht den Planungszielen der Gemeinde Hohe Börde. Sie soll umgesetzt werden.	wird nicht gefolgt wird teilweise gefolgt wird gefolgt
--	---	---