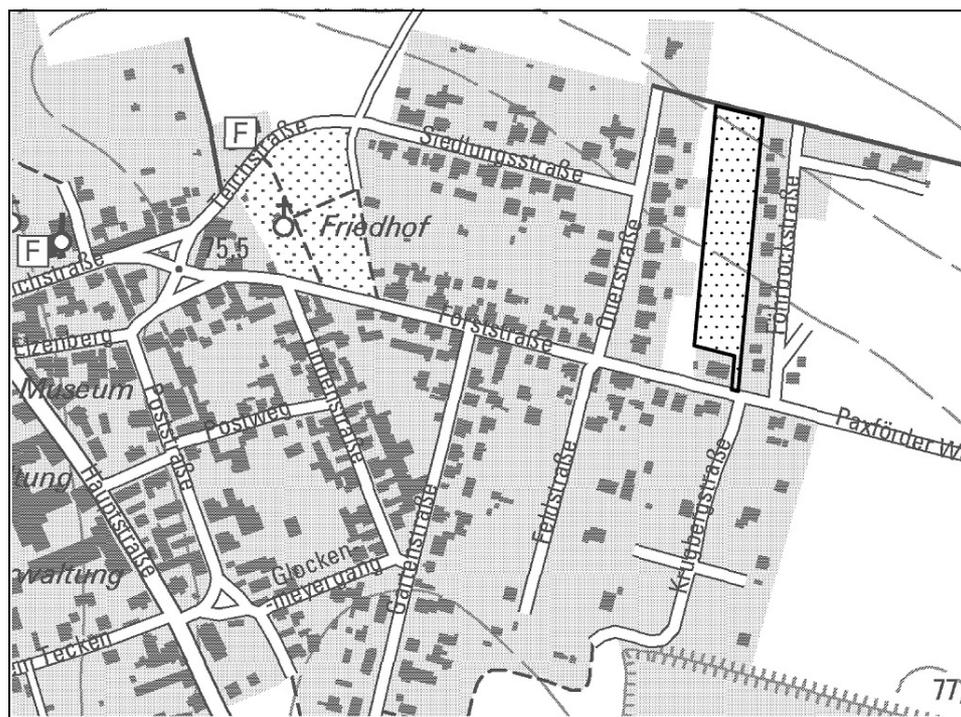




Bauleitplanung der Gemeinde Westheide
Verbandsgemeinde Elbe-Heide, Landkreis Börde

Bebauungsplan "Neuenhofe nördlich Forststraße"
im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung
April 2017



[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

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 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neuenhofe nördlich Forststraße" Gemeinde Westheide

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Neuenhofe der Gemeinde Westheide innerhalb des Siedlungsbereiches nördlich der Forststraße, der abgehend von der Forststraße durch die Querstraße und die Föhrbockstraße erschlossen ist. Zwischen der Bebauung entlang der beiden Straßen ist hinter dem Grundstück Forststraße 25 ein unbebauter Bereich verblieben. Der Bereich war bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen, da er für die Tierhaltung genutzt wurde. Inzwischen ist ein Eigentumswechsel auf die nächste Generation erfolgt. Das Grundstück wurde in drei Parzellen aufgeteilt. Die Nachkommen beabsichtigen die Errichtung von Einfamilienhäusern für eigene Wohnzwecke auf den bereits parzellierten Grundstücken von jeweils ca. 2.000 m². Insgesamt ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Westlich befindet sich die Einfamilienhausbebauung an der Querstraße und östlich grenzt der Bebauungsplan Wohngebiet "An der alten Försterei" mit der bereits umgesetzten Einfamilienhausbebauung an der Föhrbockstraße an. Das Plangebiet umfasst eine Freifläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan ermöglicht eine innerörtliche Verdichtung des Siedlungsbereiches von Neuenhofe. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet bisher nicht als Wohnbaufläche dar, da der bisherige Eigentümer die Nutzung als Grünlandfläche beibehalten wollte. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Gebiet wird von der Forststraße erschlossen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Neuenhofe wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Die geplanten zusätzlichen drei Baugrundstücke haben keine erhebliche Auswirkung auf die Bedarfsdeckung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient 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 der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Neuenhofe. Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben. Die Bebauung ermöglicht eine Verdichtung des Siedlungsbereiches unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

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.
- 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.191 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel 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. Das nächste flächenhafte FFH-Gebiet DE 3535301 "Colbitz-Letzlinger-Heide" befindet sich in einer Entfernung von ca. 0,5 Kilometer. Es ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen, da sich zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ein weiteres Baugebiet befindet.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Westheide wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

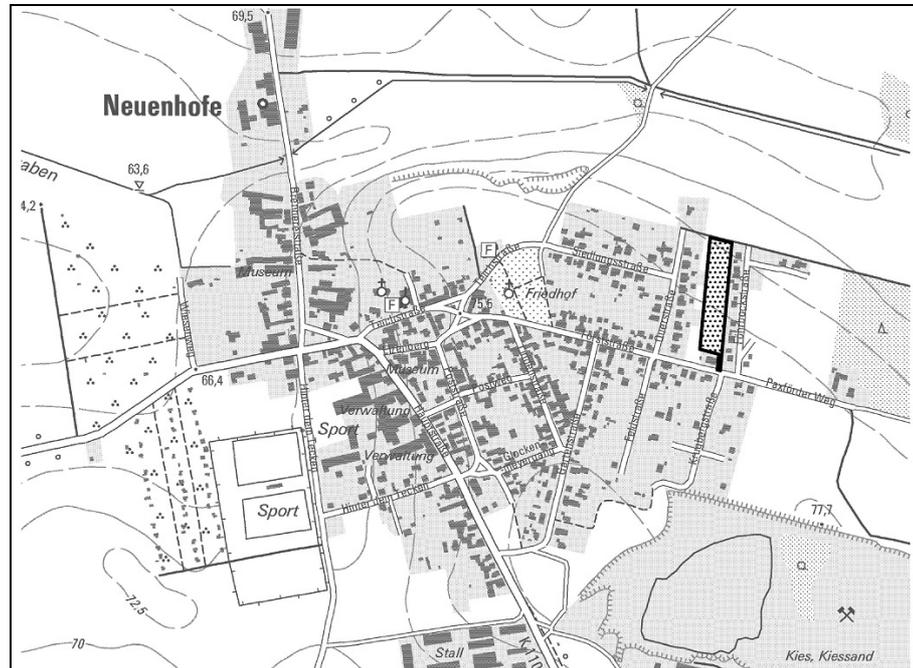
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze eines Weges Flurstück 135
 - im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 876, 877, 878, 879, 880, 881, 1073
 - im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 148 (Forststraße) und 141/1
 - im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 1138, 1140 und 1141
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Neuenhofe, Flur 3)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 6003861/2012

An das Plangebiet grenzt östlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der alten Försterei" an. Angrenzend an das Plangebiet setzt der Plan allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein Weg und nördlich Koppel- und Weideflächen
- im Osten, Süden und Westen Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Grünlandfläche dar. Diese Darstellung der innerörtlich gelegenen Fläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" seit den 90er Jahren bemüht war, die Fläche in die bauliche Nutzung einzubeziehen, dies jedoch am mangelnden Interesse des Eigentümers scheiterte, der die Fläche für die Tierhaltung nutzte. Die Gemeinde hat daher andere, teilweise baulich weniger geeignete Flächen für eine bauliche Nutzung herangezogen und die betroffene Fläche trotz der innerörtlichen Lage als Grünlandfläche dargestellt. Aufgrund des Eigentumsübergangs eröffnete sich die Möglichkeit einer Nutzung durch Wohnbebauung, die den Zielen der Gemeinde Westheide und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide entspricht, innerörtliche Flächen bevorzugt zur Deckung des Wohnbedarfes heranzuziehen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Nutzung der

innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeit entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Erschließung wird geordnet privatrechtlich gesichert.

Der Umfang von drei Wohnbaugrundstücken hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde Westheide. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgestellten Baulücken im Wohngebiet Krugbergstücken sind inzwischen bebaut oder an Bauwillige veräußert. Durch die Bereitstellung von drei Bauplätzen auf der innerörtlichen Fläche kann zunächst die Erweiterung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan "An der alten Försterei" zeitlich zurückgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan ist derzeit nicht wirksam. Im Rahmen der Neuaufstellung liegt ein erster Entwurf vor. Der Gemeinde Westheide kommt hierbei keine zentralörtliche Bedeutung zu. Die Entwicklung von Neuenhofe ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Gemeinde. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erkannt.

Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,67 Hektar. Es wurden drei Baugrundstücke mit jeweils ca. 2000 m² parzelliert. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Rosterden und Sand-Braunpodsole an.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Neuenhofe Fundplatz 7, Einzelfund vorrömische Eisenzeit). Es ist 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 Be-

ginn 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.

Untertägiger Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der zum Planbereich vorliegenden Belastungskarten konnte durch den Landkreis Börde keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können jedoch nie ganz ausgeschlossen werden.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz 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. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen

Das Plangebiet wurde bisher als Weideland genutzt. Es ist derzeit nicht bebaut.

Wasser

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Aufgrund der durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers günstig. Das Niederschlagswasser soll weitgehend zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der großen Grundstücke sind hierfür die Voraussetzungen gegeben.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

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. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche 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. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Neuenhofe befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen 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. Dies ist für das Baugebiet nicht erforderlich. Angestrebt wird die Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf Grundstücken von jeweils ca. 2.000 m². Hierfür ist eine GRZ von 0,2 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern im Bungalowstil oder als klassisches Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geeigneten 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 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. 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. Hierfür ist ein Mindestabstand von 5 Metern zu den Außengrenzen und von 3 Metern zur privaten Erschließung ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch alle nachgefragten Bauformen errichten können.

4.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dies erfordert aufgrund der bisherigen Freiflächennutzung des Plangebietes zumindest eine angemessene Begrünung des Gebietes und eine Eingrünung nach Norden durch eine Landschaftshecke. Als durch Gehölze zu begrünender Anteil wurden 10% der Grundstücke festgesetzt. Dies sichert eine angemessene Begrünung des Plangebietes ohne in die Gestaltungsfreiheit der Grundstücke zu stark einzugreifen.

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

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Für die Erschließung der Grundstückstiefe für Einfamilienhäuser ist ein privater Wohnweg vorgesehen, der als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt wurde. Die Breite von 5,0 Metern ermöglicht eine Ausbaubreite von 4,5 Metern. Die private Erschließungsstraße wird durch das Müllfahrzeug nicht angefahren.

Das Plangebiet kann nur teilweise über den Schmutzwasserkanal in der Forststraße entsorgt werden, da dessen Höhenlage eine Freigefälleentwässerung der nördlichen Grundstücke nicht ermöglicht. Im nördlich verlaufenden Feldweg befindet sich jedoch ebenfalls ein Schmutzwasserkanal an den angeschlossen werden kann. Hierfür wurde in Fortsetzung der privaten Erschließungsstraße eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Forststraße und die Ergänzung über eine private Erschließungsanlage kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung über einen Erschließungsvertrag erfolgt. Die Erschließung sieht die Verlegung einer Trinkwasserleitung für die Flurstücke 1128 und 1129 der Flur 3 in der Gemarkung Neuenhofe vor. Das Flurstück 1130 der Flur 3 in der Gemarkung Neuenhofe kann an die Trinkwasserleitung, die im Feldweg nördlich des Grundstückes liegt, versorgt werden. Die Heidewasser GmbH fordert, die Erschließung durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist gemäß der Forderungen der Heidewasser GmbH die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung soll hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abgestimmt werden. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie werden Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und den begünstigten Bauherren findet im Rahmen der Planung der privaten Erschließungsstraße statt.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an der Forststraße angeschlossen werden. Eine

Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Planung der Erschließungsstraße.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der 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 große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die bestehende Forststraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die private Erschließungsanlage wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der Forststraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Das Plangebiet kann nur teilweise über den Schmutzwasserkanal in der Forststraße entsorgt werden, da dessen Höhenlage eine Freigefälleentwässerung der nördlichen Grundstücke nicht ermöglicht. Im nördlich verlaufenden Feldweg befindet sich jedoch ein Schmutzwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Hierfür wurde in Fortsetzung der privaten Erschließungsstraße eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist im Straßenraum der privaten Erschließungsstraße und in der Fläche mit Leitungsrecht erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Planung für die private Erschließungsstraße statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Westheide. Die Bauherren streben eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz 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 Grundschatzes erfolgt in Neuenhofe über Löschwasserbrunnen.

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 und 3 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 Nr. 32 der Gemeinde Westheide ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

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 dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Freiflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Freifläche im Siedlungsbereich des Ortsteiles Neuenhofe und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches werden andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches geschont.

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 durch die festgesetzten Anpflanzungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als 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.

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

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuenhofe nördlich Forststraße" in der Gemeinde Westheide steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	6.722 m ²
• allgemeine Wohngebiete	6.722 m ²
darin enthalten:	
Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	762 m ²

Westheide, April 2017