



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	3
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	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Dorfgebiete	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	10
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	11
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	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter dem Tecken" im Ortsteil Neuenhofe - Gemeinde Westheide**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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 des Sportplatzes an der Straße Hinter dem Tecken. Zwischen dem Sportplatz und dem Einfamilienhaus Hinter dem Tecken 23 ist eine unbebaute Fläche vorhanden, die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe - Heide als gemischte Baufläche dargestellt ist. Eine ortsansässige Familie beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung eines Wohngebäudes. Eine Bauvoranfrage für das Vorhaben wurde abschlägig beschieden, da der Sportplatz keine bauliche Prägung aufweist und nicht an der im Zusammenhang bebauten Ortslage teilnimmt. Das Grundstück ist durch die Straße Hinter dem Tecken erschlossen und eignet sich für eine Bebauung. Es ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Neuenhofe wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Das Grundstück wurde als siedlungsintegrierte Baufläche berücksichtigt. Es eignet sich jedoch nur teilweise für eine Wohnnutzung, da es nördlich an den Sportplatz angrenzt.

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 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 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die Fläche wurde bisher als Grabeland genutzt. Sie

liegt zwischen der nördlich angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem Sportplatz im Siedlungsbereich. Der Sportplatz ist Bestandteil der Ortslage Neuenhofe. Es handelt sich somit um eine innerörtliche Verdichtung im Sinne des § 13a BauGB.

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

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Hinter dem Tecken" in der Ortschaft Neuenhofe der Gemeinde Westheide beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 806 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Mischgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist 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.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Westheide soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen werden.

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

Das Gebiet umfasst das Flurstück 1126, Flur 3, Gemarkung Neuenhofe.

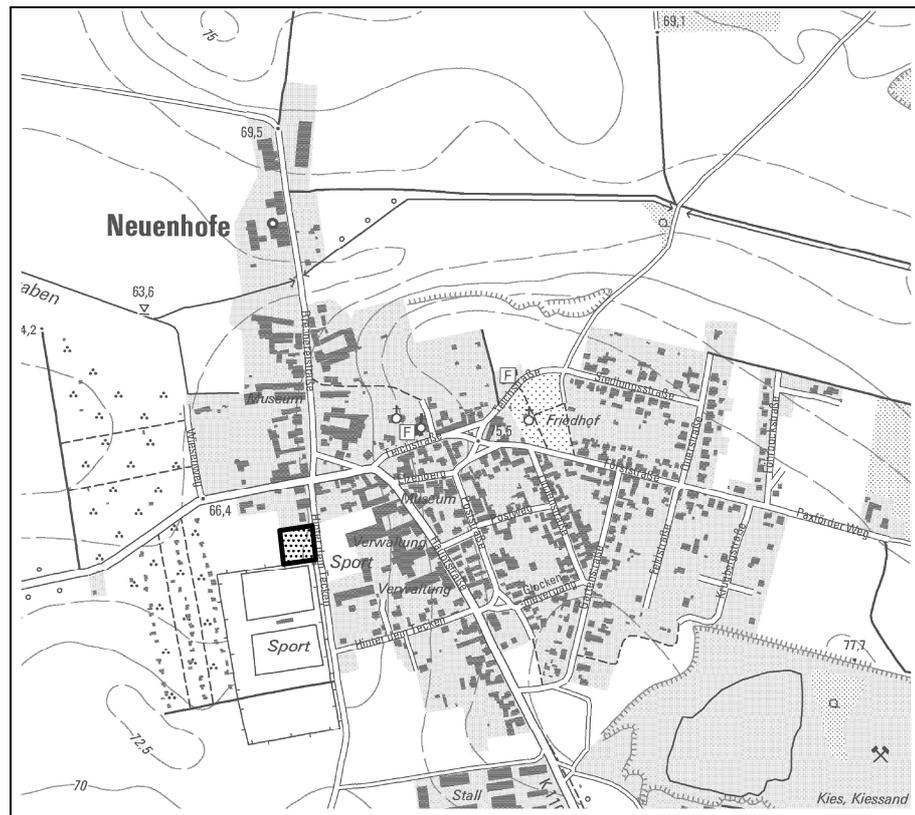
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein Einfamilienhaus und angrenzend gemischte Nutzungen des Ortskerns
- im Osten ein Reitplatz, Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude
- im Süden der Sportplatz Neuenhofe
- im Westen Grünflächen und Grabeland

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Dorfgebieten nicht zu erwarten.

Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe - Heide stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar 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. 0,27 Hektar. Er umfasst ein Baugrundstück. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen**

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.

##### 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 Schiefagen 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.

##### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich mehrerer bekannter archäologischer Denkmale (Neuenhofe Fundplatz 14: Siedlung Neolithikum, Siedlung Mittelalter; Fundplatz 8: Siedlung Römische Kaiserzeit / Völkerwanderungszeit). Die Ausdehnung des Körpergräberfeldes ist jedoch nicht bekannt. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland, das seit der frühesten Jungsteinzeit, also seit etwa 5000 v.Chr. besiedelt worden ist. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter

Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen und sollten möglichst zu Beginn der Planungen erfolgen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

#### Niederschlagswasserversickerung

Nach den in im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Archivdaten aus dem Planungsgebiet stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig-schluffige Schichten (Gesschiebelehm und -mergel, sowie Ton) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes – eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung – sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (hier vor allem der geeignete kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

#### Nutzungen

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

#### Gewässer

Das Plangebiet wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch ein Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung "Graben zum Warenberggraben" (K6a) begrenzt. Gemäß § 54 Wasser-gesetz LSA unterliegt das Gewässer der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes "Untere Ohre". Für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ist es erforderlich, dass die angrenzenden Grundstücke nach vorheriger Ankündigung befahren und benutzt werden müssen. In § 41 Wasserhaushaltsgesetz Abs.1 ist geregelt, dass - soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers notwendig ist - die Gewässereigentümer Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden haben. Auch Anlieger und Hinterlieger haben nach vorheriger Ankündigung zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichteten Personen oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten und vorübergehend benutzen. Die Unterhaltung des Grabens erfordert jährlich eine einmalige Mahd des Abflussprofils wofür in der Regel ein Traktor mit Mähwerk (ca.10 Tonnen) die Zuwegung zwischen Sportplatz und Flurstück 1126 nutzen muss. Temporär sind vereinzelt Abflusshindernisse zu berräumen. Periodisch (ca. alle 7 Jahre) muss der Graben grundgeräumt werden wobei der Aushub seitlich eingeebnet wird. Der Gewässerrandstreifen darf nicht bebaut oder bepflanzt werden.

Der Gewässerrandstreifen befindet sich in einer Breite von 4 Metern im Plangebiet und 1 Meter entfernt vom Beginn der Böschung auf dem südlich angrenzenden Grundstück des Sportplatzes.

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

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Dorfgebiete**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Hieraus wurde für das Gebiet Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entwickelt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Das Plangebiet ist dem Freizeitlärm des Sportplatzes ausgesetzt. Das unmittelbare Angrenzen von Wohnbebauung soll daher vermieden werden. Dies wird über eine Gliederung des Dorfgebietes erreicht. In einem Streifen von 20 Metern gemessen von der Grenze des Sportplatzes sind Gebäude mit Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig. In diesem Streifen ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Der Bereich kann aber auch durch landwirtschaftliche oder gewerblich nutzbare bauliche Anlagen ergänzt werden. Hierdurch kann der Gebietscharakter eines Dorfgebietes gewahrt werden. Er entwickelt sich aus der Umgebung des Gebietes, die im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrachtet werden muss. Unmittelbar östlich der Straße Hinter dem Tecken befindet sich ein ortsintegrierter, landwirtschaftlicher Betrieb, der das Umfeld prägt. Durch die Gliederung des Gebietes wird vermieden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in den Dorfgebieten durch den Sportplatzlärm entstehen.

#### **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 Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für das Baugebiet nicht erforderlich. Angestrebt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück und gegebenenfalls eine spätere Nutzung des Südteils für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke. Hierfür ist eine GRZ von 0,3 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung durch die nördlich angrenzende Bebauung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Grundstücks. 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 1,5 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 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 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 offenen Bebauung. 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 sind ein Mindestabstand von 3 Metern zur Straße und eine Bautiefe von 30 Metern planerisch sinnvoll. Sie soll ermöglichen, dass neben der derzeit geplanten Wohnbebauung die sonstigen in Dorfgebieten zulässigen baulichen Anlagen entstehen können.

Einheitliche Baufluchten bestehen nicht. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

#### **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. 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 Straße Hinter dem Tecken erschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.  
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Straße Hinter dem Tecken ist eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Eine Versorgung mit Trinkwasser kann sichergestellt werden. In der Straße Hinter dem Tecken ist eine Trinkwasserleitung vorhanden.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an der Straße Hinter dem Tecken angeschlossen werden.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Versorgungsmöglichkeiten werden im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße Hinter dem Tecken durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der Straße Hinter dem Tecken bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes möglich.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Abwasserverband Untere Ohre. Die Bauherren streben eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist nicht möglich.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes 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 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 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund 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 Bereiches 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.

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 dem Freizeitlärm des südlich angrenzenden Sportplatzes ausgesetzt. Die Sportanlagen werden überwiegend für Fußball genutzt. Betreibender Verein ist Blau-Weiß Neuenhofe. Auf dem Sportplatz findet wochentags der Übungsbetrieb und an den Sonnabenden regelmäßiger Spielbetrieb statt. Dieser ist mit Freizeitlärm verbunden, der auf das Plangebiet einwirkt. Da die Belange des Immissionsschutzes zu beachten sind, wurde ein unmittelbares Angrenzen von Wohnnutzungen an den Sportplatz durch eine Gliederung des Gebietes ausgeschlossen. Wohnnutzungen halten einen Mindestabstand von 20 Metern vom Sportplatz ein. Weiterhin ist dem Dorfgebiet ein geringerer Schutzanspruch zu zumessen. Die Belange des Immissionsschutzes können hierdurch beachtet werden.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter dem Tecken" im Ortsteil Neuenhofe der Gemeinde Westheide steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin kann durch die innerörtliche Verdichtung eine zusätzliche Baufläche entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## **8. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	2.687 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete	2.687 m <sup>2</sup>

Gemeinde Westheide, Oktober 2017