

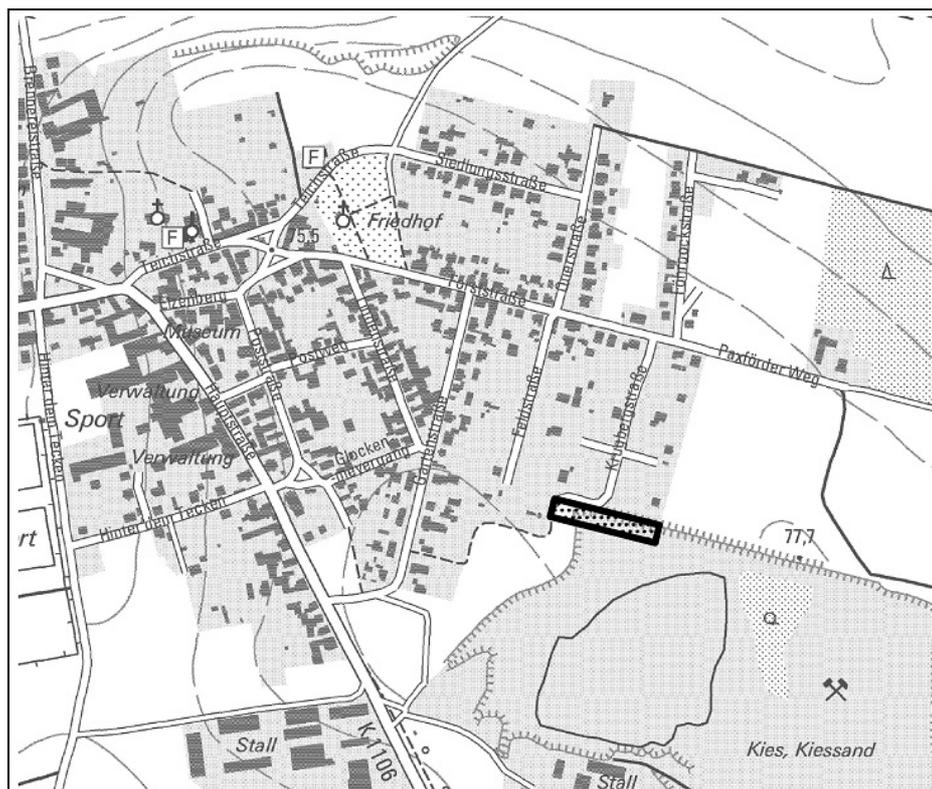


## Bauleitplanung der Gemeinde Westheide

Landkreis Börde

### Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – Februar 2019



[TK10/10/2014] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A 6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 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. Nutzungen, Entwässerung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Reine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.5. Regelungen zu Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen	10
5. Durchführung der Änderung 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	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe - Gemeinde Westheide**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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 am Südrand des Wohngebietes Krugbergstücken. Das Plangebiet gehörte bisher der Kiessandgrube Sandbreite an, in der seit 2002 durch die Horst Hermann GmbH auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 08.08.2002 Kiessand teilweise im Naßschnittverfahren abgebaut wurde. Die letzte Abbaugenehmigung des Landkreises Börde für einen Trockenschnitt erfolgte am 25.07.2013. Inzwischen ist der Bodenabbau beendet. Die ehemalige Sand- und Kiesgrube wurde rekultiviert. Am Nordrand des Abbaubereiches wurde zu Beginn des Bodenabbaus ein Wall gegenüber dem Wohngebiet Krugbergstücken aufgeschüttet, der im Rahmen der Rekultivierung abgetragen und zum Verfüllen von Restlöchern genutzt wurde. Die Flächen am Nordrand des Gebietes wurden im Zuge des Bodenabbaus nicht abgegraben. Es handelt sich in diesem Bereich um natürlich gewachsenen Boden.

Angrenzend an die Flächen des ehemaligen Walles verläuft am Südrand des Wohngebietes Krugbergstücken eine Erschließungsstraße, die die Flächen des Plangebietes erschließt. Der Grundstückseigentümer hat bei der Gemeinde Westheide einen Antrag zur Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf den durch die Krugbergstraße erschlossenen Flächen gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat für die betroffenen Flächen das bestehende Bergrecht als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich übernommen, das bisher einer Bebauung entgegen stand. Grundsätzlich entspricht eine Bebauung der Fläche den städtebaulichen Zielen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, da der Siedlungsgrundsatz der Nutzung bestehender Erschließungsanlagen den Zielen der Verbandsgemeinde entspricht. Aufgrund der bestehenden Abbaugenehmigung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war eine Darstellung als Baufläche nicht möglich. Die nördlich angrenzende Umgebung ist durch das Wohngebiet Krugbergstücken geprägt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

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 Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen

in Neuenhofe ist dringend erforderlich. Im Flächennutzungsplan war für eine weitere Wohnbauentwicklung die Fläche des Bebauungsplanes An der alten Försterei vorgesehen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind Erschließungsarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich, die bisher nicht erfolgten. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist zeitnah nicht absehbar. Weiterhin hat die Bauflächenbedarfsberechnung die verbleibenden Grundstücke im Baugebiet Krugbergstücken berücksichtigt. Durch den Verkauf mehrerer Grundstücke jeweils an einen Bauherren sind in der Vergangenheit größere Grundstücke entstanden, so dass im Gebiet weniger Wohngebäude errichtet wurden als in der Bilanzierung angenommen. Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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**

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher für einen Wall des Kiessandtagebaus genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neuenhofe an der Krugbergstraße an. Die festgesetzten reinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 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 "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe, Gemeinde Westheide beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 720 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen 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.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Westheide vom 19.09.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

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

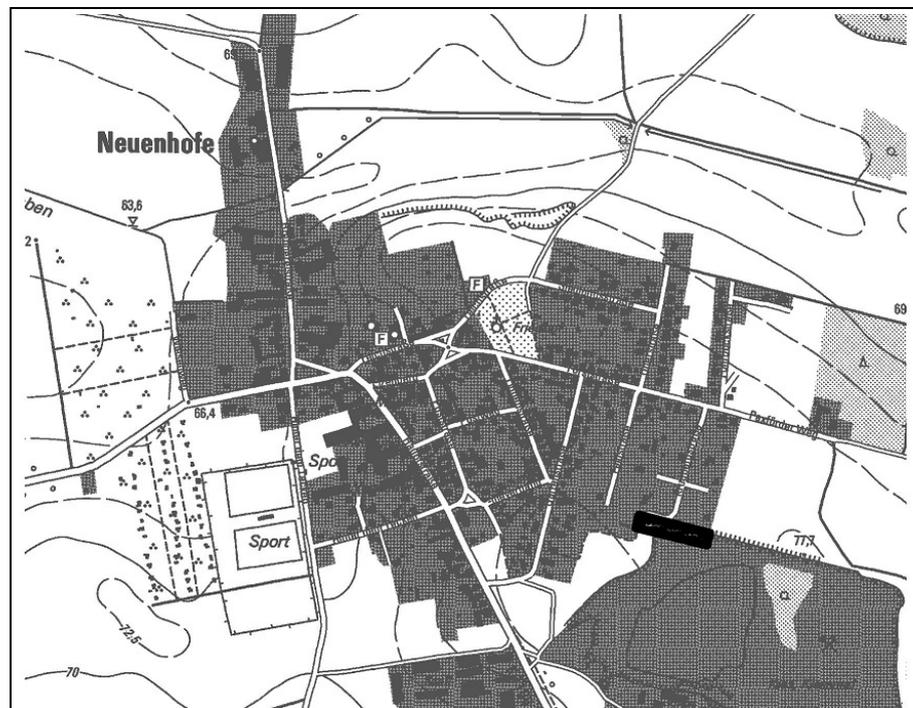
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Krugbergstraße Flurstücke 140/47, 1490/39 und 140/81
  - im Osten durch die gerade Fortsetzung der Ostgrenze des Flurstücks 148/81 nach Süden
  - im Süden durch eine Parallele im Abstand von 20 Metern von der Nordgrenze
  - im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 166/15 und 1089
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Neuenhofe, Flur 3)

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 166/54 und 166/2 der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe.

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

#### Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzt nördlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Krugbergstücken" an. Angrenzend an das Plangebiet setzt der Plan allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Westen Wohnbebauung
- südlich das rekultivierte Restloch des Kiessandabbaus

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide übernimmt für das Plangebiet das bestehende Abbaurecht für die Kiessandgewinnung. Dies ist keine eigene Darstellung des Flächennutzungsplanes, sondern eine nachrichtliche Übernahme. Zur Nachnutzung der Flächen trifft der Flächennutzungsplan keine Festlegung, da die Darstellung von Baugebieten nur dann zulässig ist, wenn die Böden für eine Bebauung geeignet sind. Bei einem Bodenabbau kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden. Für das Plangebiet erfolgte eine Bodenuntersuchung. Das Gutachten mit Stand vom 14.08.2018 bestätigt eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Nordufers. Die Voraussetzungen für eine Nutzung der Flächen für eine Wohnnutzung sind somit gegeben.

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 erschlossenen Flächen angrenzend an das Wohngebiet Krugbergstücken entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Erschließung ist über vorhandene Straßen 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. Durch die Bereitstellung von drei Bauplätzen auf der 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 nicht 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 und im Regionalen Entwicklungsplan REP 2006 dokumentiert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes 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 erschlossener Siedlungsflächen mit veränderten Böden entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.365 m<sup>2</sup>. Es werden drei Baugrundstücke mit jeweils ca. 800 m<sup>2</sup> 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.

Da das Plangebiet bisher dem Kiessandtagebau Neuenhofe Sandbreite angehörte, wurde die Bebaubarkeit durch zwei Rammkernsondierungen in 5 Meter und 10 Meter Entfernung von der Böschungskante untersucht (Büro baulab Ingenieure Magdeburg, Labor für Umwelttechnik, 14.08.2018). Auf den Randflächen im Norden war bisher eine Aufschüttung durch einen Wall vorhanden, die im Zuge der Rekultivierung eingeebnet wurde. Die Flächen wurden nicht abgegraben und weisen ab einer Entfernung von 10 Metern von der Böschungskante keine Aufschüttungsböden auf. Im Beprobungspunkt 1 ca. 5 Meter von der Böschungskante entfernt wurde eine Aufschüttungshöhe von 2 Metern festgestellt, die nachverdichtet werden muss. Durch den Gutachter wurde festgestellt, dass aufgrund der Ergebnisse aus den Sondierungen die mögliche Bebaubarkeit des Ufers gegeben ist. Im Teilbereich des Beprobungspunktes 1 - 5 Meter von der Böschungskante entfernt - ist jedoch vor Baumaßnahmenbeginn eine Bodenverbesserung bzw. eine neue Nachverdichtung notwendig. Dazu sind die Bereiche bis -2 Meter unter Oberkante Gelände auszubauen und anschließend unter lagenweisen verdichten wieder herzustellen. Eine Gefährdung auf Grund von Böschungsbruch besteht in dem Bereich des Nordufers nicht.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes durch entsprechende Untersuchungen des Baugrundes standortkonkret nachzuweisen. Auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse ist die Dimensionierung der Anlagen vorzunehmen.

#### 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 Schief lagen 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.

#### archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern. 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 Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA sind 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.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde ein teilweiser Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Dennoch ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen, da es sich um eine Belastung auf Grund einer ehemaligen militärischen Nutzung handelt und in diesem Bereich auch noch keine Kampfmittelfunde zu verzeichnen waren. Zur Gefahrenminimierung ist es bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem gekennzeichneten Bereich ausreichend, alle Arbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen sind, werden die Bauherren hiermit über die Problematik Kampfmittel informiert und 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 beinhaltet einen Wall am Rand des Kiessandtagebaus, der eingeebnet wurde. Die Fläche war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nahezu vegetationsfrei.

#### Wasser

Aufgrund der durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers günstig. Das Niederschlagswasser soll weitgehend zur Versickerung gebracht werden.

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

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

#### **4.1.1. Reine Wohngebiete**

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

#### **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. 800 m<sup>2</sup>. Hierfür ist eine GRZ von 0,3 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 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 15 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 3 Metern zu den Außengrenzen und von 5 Metern zur Böschungskante und Bergbaukante ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch alle nachgefragten Bauformen errichten können.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Krugbergstraße an das Straßennetz angeschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Die Festsetzung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen ist entbehrlich.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

An das Plangebiet grenzt im Süden die Böschung des Kiessandtagebaus an. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich am Fuße der Böschung geschützte Biotope, die zu erhalten sind. Gemäß den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgesetzt, dass die Böschung von baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen freizuhalten ist und die geschützten Biotope zu erhalten sind.

#### **4.5. Regelungen zu Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen**

Südlich des Plangebietes grenzt die derzeit in der Phase der Rekultivierung befindliche Kiessandgrube Sandbreite Neuenhofe an das Plangebiet an. Die Horst Herrmann GmbH betreibt am Standort des Kiessandtagebaus Neuenhofe-Sandbreite eine Baustoffrecyclinganlage gemäß Genehmigungsbescheid vom 05.07.1999 des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg (Genehmigungsbescheid-Nr.1233). Der Anlagenbetrieb ist an die zeitliche Genehmigung des Sandtagebaus gebunden und für die Flurstücke 166/1, 166/2, 166/3, 166/4, 169/8, 169/13, 321/69, 179/1, 170/2, 170/3 und 170/4 der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe genehmigt. Die Genehmigung für den Bodenabbau "Neuenhofe-Sandbreite" gemäß § 11 bis 14 NatSchG LSA ist bis zum 31.12.2019 befristet. Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Nachnutzung der Fläche nach der Stilllegung zu regeln. Er ist daher an das Auslaufen der Betriebsgenehmigung für die Baustoffrecyclinganlage gekoppelt. Da die Anlage erheblich lärmittlernd ist, soll die Wohnnutzung erst mit der Außerbetriebnahme der Anlage im Plangebiet, entweder durch Verlagerung oder durch Betriebseinstellung zulässig sein.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Grundstücke sind erschlossen.

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 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Krugbergstraße kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

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

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Krugbergstraße befindet sich eine DN 50 Wasserversorgungsleitung, von der aus Anschlüsse hergestellt werden können.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. In der Krugbergstraße befinden sich Elektroenergieversorgungsleitungen, von denen aus Anschlüsse hergestellt werden können.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. In der Krugbergstraße befinden sich Gasversorgungsleitungen, von denen aus Anschlüsse hergestellt werden können.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. In der Krugbergstraße befinden sich Telekommunikationslinien. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehende Krugbergstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). In der Krugbergstraße ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 parallel zum vorliegenden Plangebiet mit Fließrichtung zum Hauptpumpwerk Neuenhofe vorhanden. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des ausgewiesenen Wohngebietes ist über neu zu errichtende Hausanschlüsse gegeben.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Anlagen zur Niederschlagswasserableitung werden im genannten Bereich durch den Verband nicht vorgehalten. Eine Versickerung des abflusswirksamen Niederschlags ist daher durch geeignete Anlagen vorzusehen. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz 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 Grundschutzes 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 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 von Flächen, deren Böden anthropogen überprägt und durch eine Wallaufschüttung verändert wurden, können Flächen mit intakter Bodenfunktion erhalten werden.

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.

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.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer genehmigungsbedürftigen Anlage gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Es handelt sich um eine Anlage zur Aufzucht und zum Halten von Schweinen in einer Entfernung von ca. 270 Metern südlich des Plangebietes. Es ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruch zu rechnen. Eine überschlägige Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde gemäß VDI 3894 ohne Betrachtung von Windhäufigkeiten, Ableitbedingungen und Haltungsbedingungen in einzelnen Ställen empfiehlt einen Abstand von ca. 330 Metern zu Wohnnutzungen. Das geplante Wohngebiet ist in einem Abstand von 270 Metern Geruchsmissionen durch die Stallanlage ausgesetzt. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen. Bauherren haben sich gegebenenfalls durch geeignete Schutzmaßnahmen vor den Geruchsbeeinträchtigungen zu schützen.

#### 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 Lärmmissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe 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 Inanspruchnahme anthropogen überprägter Böden zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## **8. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	2.365 m <sup>2</sup>
• reine Wohngebiete	2.365 m <sup>2</sup>

Gemeinde Westheide, Februar 2019