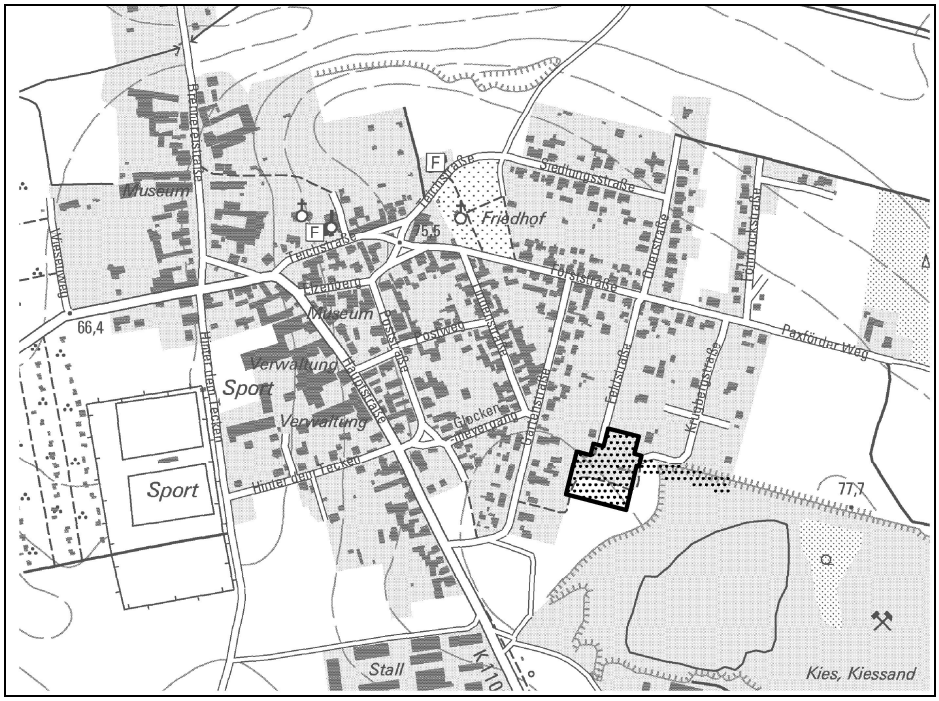
Bauleitplanung der Gemeinde Westheide

Landkreis Börde

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

ENTWURF



[TK10/10/2014] © 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 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	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.	Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4.	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten / Grünland	9
4.5.	Regelungen zu Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen	10
5.	Durchführung 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	11
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	13
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	13
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8.	Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich 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 südwestlich des Wohngebietes Krugbergstücken. Es umfasst Gartenbereiche und eine Brachfläche südlich der Feldstraße und südwestlich der Krugbergstraße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Krugbergstraße" rückte auch der Bereich zwischen der Krugbergstraße und der Gartenstraße in die Betrachtung der gemeindlichen Planung, da hier kurzfristig weitere Bauflächen geschaffen werden können. Der im Südosten angrenzende Kiessandtagebau "Neuenhofe - Sandbreite" der Horst Herrmann GmbH wird derzeit rekultiviert. Die Genehmigung für die Betriebsanlagen des Abbaubetriebes läuft Ende 2019 aus, so dass im Plangebiet ein attraktiver Standort für eine Wohnnutzung entstehen kann. Von Norden erschließt die Krugbergstraße das Gelände, von der aus direkte Zufahrtsmöglichkeiten für die Flurstücke 1104 und 1089 bestehen. Die Flurstücke 166/15 und 166/21 können über eine private Zuwegung erschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt vom Plangebiet nur das Flurstück 1104 als Wohnbaufläche und die südlich angrenzenden Flurstücke als Grünfläche dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war keine andere Darstellung möglich, da der Kiessandabbau aktiv betrieben wurde und dieser über eine Genehmigung zum Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage verfügt, so dass aus Gründen des Immissionsschutzes die Entwicklung eines Wohngebietes bisher nicht möglich war. Die Genehmigung läuft Ende 2019 mit der Einstellung des Betriebes des Kiessandtagebaus aus, so dass die Wohnnutzung möglich wird.
Grundsätzlich entspricht eine Nutzung der Fläche für den Einfamilienhausbau den städtebaulichen Zielen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, da bestehende Erschließungsanlagen für die Entwicklung genutzt werden können und die Fläche ortsintegriert liegt. Die nördlich angrenzende Umgebung ist durch Wohnnutzungen 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 bis zu fünf 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 m² 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 als Grünfläche und Garten genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neuenhofe an der Feldstraße an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. 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 m² 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.
4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)
Der Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" in Neuenhofe, Gemeinde Westheide beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.614 m². Auf Grundlage der Kumulationsregelung ist hierzu der Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" mit 720 m² zulässiger Grundfläche hinzu zu rechnen. Die beurteilungsrelevante Grundfläche von 2.334 m² bleibt deutlich unter der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)
Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

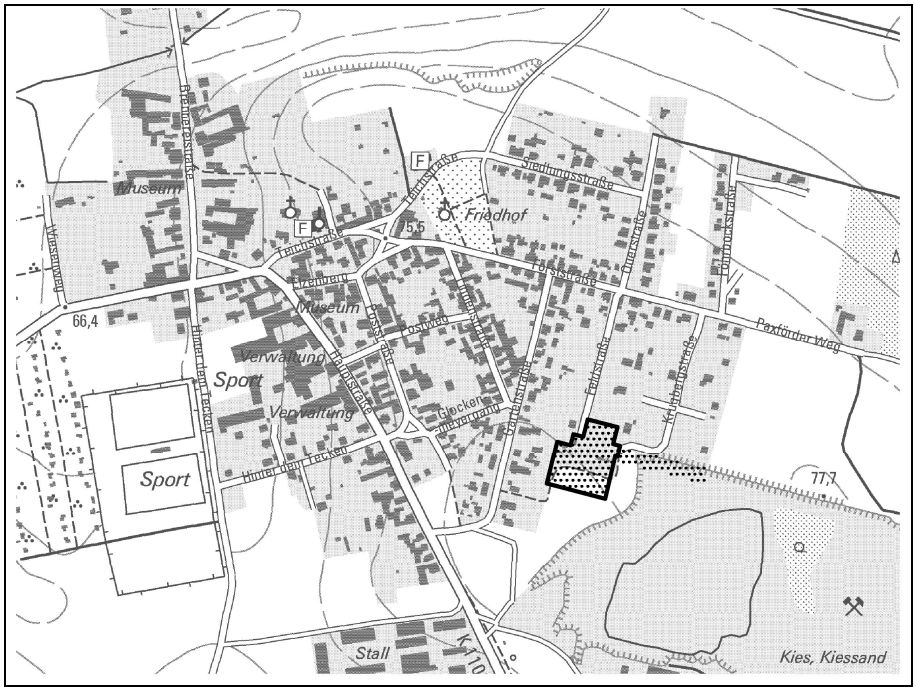
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1088, die Süd- und Ostgrenze der Feldstraße (Flurstück 666/140), die Südgrenze des Flurstücks 1105, die Westgrenze des Flurstücks 140/45 und die West- und Südgrenze der Krugbergstraße (Flurstück 140/47)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 166/54 und 169/2 (gemeindlicher Weg)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 166/22
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 166/29 und 166/30

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

An das Plangebiet grenzt östlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" an. Angrenzend an das Plangebiet setzt der Plan reine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden, Nordosten und Westen Wohnbebauung
- im Südosten das rekultivierte Restloch des Kiessandabbaus
- im Süden Grünflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das nördliche Grundstück als Wohnbaufläche und das verbleibende Plangebiet als Grünfläche dar. Hintergrund der Darstellung war, dass aufgrund der im Rahmen des Kiessandabbaus genehmigten Baustoffrecyclinganlage die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der Flächen nicht gegeben waren. Sie wurden daher als Grünflächen dargestellt. Mit der Beendigung des Kiessandabbaus und dem Auslaufen der Genehmigung der Anlage hat sich die bestehende Situation geändert. Die Fläche ist als ortsintegrierte Fläche für eine Bebauung gut geeignet.

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 bis zu fünf 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 fünf 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 voraussichtlich nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme über die Raumbedeutsamkeit.
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, die in den Ort integriert sind, entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.619 m², wovon ca. 5.381 m² als Wohnbaufläche festgesetzt werden. 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. Diese sind im Bereich der Flurstücke 166/15, 1089 und 1104 vorhanden. Das Flurstück 166/21 gehörte dem Kiessandtagebau Neuenhofe Sandbreite an. Die Bebaubarkeit wurde durch zwei Rammkernsondierungen untersucht. (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg, 17.05.2019) Durch den Gutachter wurde festgestellt, dass aufgrund der Ergebnisse aus den Sondierungen die mögliche Bebaubarkeit der Fläche unter der Voraussetzung zusätzlicher Maßnahmen gegeben ist. Die Oberbodenschicht ist bis mindestens 0,6 Meter unter der neuen Gründungssohle abzutragen und gegen verdichtungsfähiges und kapillarbrechendes Material auszutauschen. Die Aushubsohle ist teilweise nachzuverdichten. Als Gründungselemente werden biegesteif bewehrte und elastisch gebettete Gründungsplatten mit umlaufender Frostschürze (mindestens 0,8 Meter unter GOK) 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 Schieflagen 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 Denkmalen. 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 Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen

Das Plangebiet wird im Bereich des Flurstücks 1104 derzeit als Scherrasen und als Garten auf den Flurstücken 1089 und 166/15 genutzt. Das Flurstück 166/21 war zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme rekultiviert und nahezu vegetationsfrei.

Wasser

Die Grundwasseroberfläche wurde in einer Tiefe von 3,0 bis 3,7 Meter im Rahmen der Baugrunduntersuchung festgestellt. Der Gutachter hat ermittelt, dass für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignete Bedingungen vorliegen.

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 und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros). Weiterhin ist das Gebiet im Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von 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. Diese ist für das Plangebiet mit größeren Grundstücken nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.
Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht.
Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet 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 zu den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ausreichend. Für das teilweise aufgeschüttete Flurstück 166/21 liegen Bodenuntersuchungen nur für den westlichen Teilbereich vor. Die überbaubare Fläche wurde daher auf diesen Teilbereich beschränkt.
Die weitgehend uneingeschränkten überbaubaren Flächen ermöglichen 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 Straßenhauptnetz angeschlossen. Von der Krugbergstraße abgehend verläuft derzeit ein intensiv genutzter Fußweg nach Süden über die Flurstücke 1089, 166/15, 166/21, 166/22 zum Wegeflurstück 166/23. Der Weg kann in der bestehenden Führung nicht erhalten werden. Er soll nach Osten auf das öffentliche Flurstück 169/2 verlegt werden. Zur Sicherung einer Verbindung zwischen dem Flurstück 169/2 und der Krugbergstraße ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger über das Flurstück 1089 erforderlich. Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Krugbergstraße und der Gartenstraße kann hierdurch gesichert werden.

Ergänzt wird die öffentliche Erschließung vom Wendehammer der Krugbergstraße durch einen privaten Weg, der über die Flurstücke 1089 und 166/15 bis zum Flurstück 166/21 reicht. Über diesen Weg ist auch die Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 BauO LSA bis an die Gebäude heran zu sichern.

4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten / Grünland

Die Böden im östlichen Teilbereich des Flurstücks 166/21 sind Aufschüttungsböden, die sich für eine Bebauung voraussichtlich nicht eignen. Sie wurden daher als private Grünfläche festgesetzt. Sie sollen gärtnerisch oder als Grünland genutzt werden.

4.5. Regelungen zu Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen

Westlich des Plangebietes grenzt die derzeit in der Phase der Rekultivierung befindliche Kiessandgrube Neuenhofe - Sandbreite 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 Randbereiche nach der Stilllegung zu regeln. Er ist daher an das Auslaufen der Betriebsgenehmigung für die Baustoffrecyclinganlage gekoppelt. Da die Anlage erheblich lärmemittierend 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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Krugbergstraße und die ergänzende privatrechtliche Zuwegung 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 an der bestehenden Krugbergstraße durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Restbehälter / Wertstoffbehälter sind an de Krugbergstraße am Abfuhrtag bereitzustellen. Eine Befahrung der privaten Zuwegungen durch die Müllentsorgung ist nicht vorgesehen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). In der Krugbergstraße ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 mit Fließrichtung zum Hauptpumpwerk Neuenhofe vorhanden. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des ausgewiesenen Wohngebietes erfordert teilweise überlange Hausanschlüsse.

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^3/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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).
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 der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient der vorliegende Bebauungsplan.
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. Festgesetzt wurde hierfür, dass 10 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Weiterhin wurde eine Teilfläche als Garten und Grünland festgesetzt.
Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.
Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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. 280 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 280 Metern Geruchsimmissionen durch die Stallanlage ausgesetzt. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen. Bauherren haben sich gegebenenfalls durch geeignete Schutzmaßnahmen vor den Geruchsbeeinträchtigungen zu schützen.
Abwägungsrelevant ist der Sachverhalt, ob durch das Heranrücken immissionsempfindlicher Nutzungen eine Erweiterung oder erneute Genehmigung für die Stallanlage beeinträchtigt würde. Dies ist nicht zutreffend, da sich andere Immissionsorte im Bestand in näherer Entfernung zur Stallanlage befinden. Dies trifft insbesondere auf das Wohngebäude Gartenstraße 27 zu.

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

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	6.619 m²
• allgemeine Wohngebiete	5.381 m²
• private Grünflächen Zweckbestimmung Garten / Grünland	1.192 m²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	46 m²

Gemeinde Westheide, August 2019