

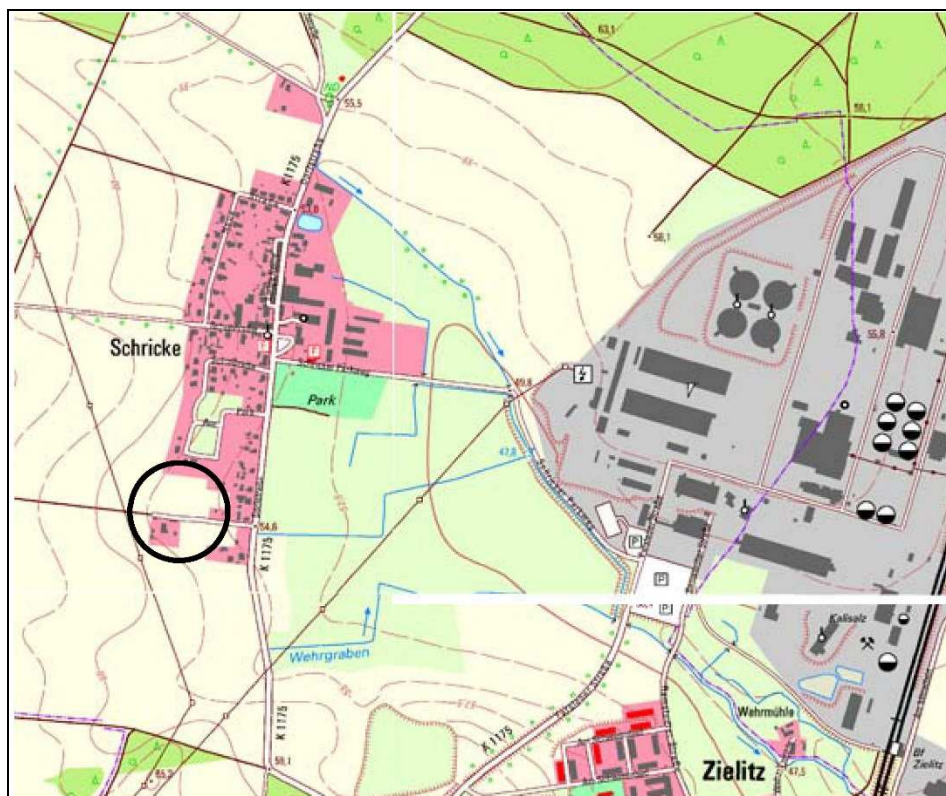


Gemeinde Zielitz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

**Bebauungsplan "Westlich der Dorfstraße"
im Ortsteil Schricke
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Satzung - November 2019



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Zielitz
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	7
3.3. Freileitungen	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlich der Dorfstraße" im Ortsteil Schricke - Gemeinde Zielitz

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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sieht für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Zielitz eine kleinere Fläche im Süden von Schricke nördlich des Abzweigs von der Dorfstraße nach Westen vor. Der Abzweig führt keinen eigenen Straßennamen, die Hausnummern sind der Dorfstraße zugeordnet. Dieses Planungsziel der Entwicklung von Wohnbauflächen soll über einen Bebauungsplan umgesetzt werden, da ein konkretes Interesse an der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern besteht. Schricke ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Zielitz, liegt unmittelbar benachbart zum bedeutenden Arbeitsstandort dem Kaliwerk, dass über einen Fuß- und Radweg von Schricke zu erreichen ist.

Der Abzweig von der Dorfstraße ist bis zur Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße Nr.1 ortsüblich ausgebaut und gewährleistet die Zufahrt zum Plangebiet. Südlich des Weges wurden in den vergangenen Jahren zwei neue Einfamilienhäuser errichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind erschlossen. Die Aufstellung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung 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 Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes bisher nicht baulich genutzt. Nach Norden schließen derzeit Freiflächen an, so dass das Grundstück nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Es grenzt im Osten und Süden an baulich genutzte Flächen an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Es fällt somit unter die befristet bis zum 31.12.2019 geltenden Regelungen des § 13b BauGB.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² 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.
- 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)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 2.809 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 843 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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)

Das Plangebiet rückt nicht näher an das Kaliwerk Zielitz heran als bereits die bereits bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der Bauleitplanung sind daher keine resultierenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 BImSchG zu prüfen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

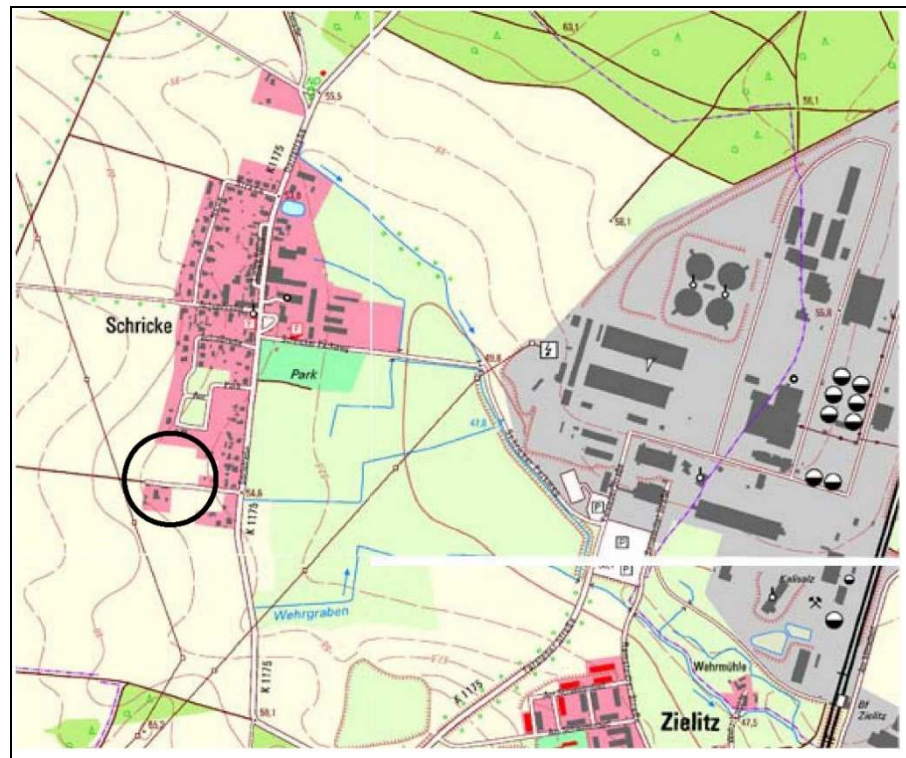
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 38/29
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 38/66
- im Süden von der Nordgrenze des Erschließungsweges Flurstück 87/38
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 38/3

(Flur 4, Gemarkung Zielitz)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der
Gemeinde



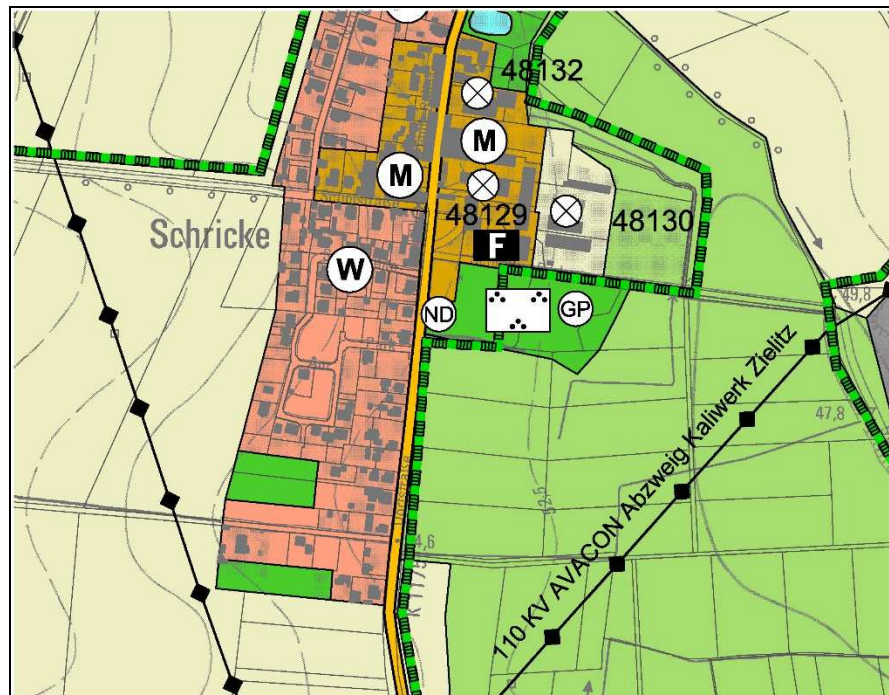
[TK10 / 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
18/1-6003861/2012

An das Plangebiet grenzen im Norden eine Obstwiese, im Osten und Süden Wohnbebauung und im Westen Ackerflächen an. Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung im Plangebiet durch angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem
Flächen-
nutzungsplan der
Verbandsgemeinde
Elbe-Heide



[TK10 / 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
18/1-6003861/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentralen Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Eigenbedarf entspricht den Zielen der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.809 m². Die Fläche wird bisher als Grünfläche genutzt.

3.2. Bodenverhältnisse

Geologie / Ingenieurgeologie und Geotechnik

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hydrogeologie

Bezüglich des Vorhabens gibt es aus hydrogeologischer Sicht nach den derzeitigen Erkenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine Bedenken. Für detaillierte Planungen wird die Nutzung der geologischen und hydrogeologischen Spezialkarten (GK 25, LKQ, HK 50) empfohlen. Falls diese nicht vorliegen, können sie im Archiv eingesehen werden. Es wird die Nutzung der Recherchemöglichkeiten im Internet empfohlen. Die Datenbank des Landesamtes für Geologie und Bergwesen enthält die Bohrungen 3635/GL/525 und 3635/GL/7 innerhalb des Baugebietes, die Grundwassermessstelle (...525) befindet sich in Zuständigkeit des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft. Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder nach Erreichen des Einvernehmens mit dem Eigentümer fachgerecht zurück zu bauen.

Im Plangebiet stehen Sand-Rosterden an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers günstige Voraussetzungen bieten. Der Abstand zur Oberfläche des oberen Grundwasserleiters beträgt mehr als 5 Meter. Eine Niederschlagswasserversickerung ist somit voraussichtlich möglich. Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). 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 Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von 0,4 bis 0,5 Meter (Stand 2015) messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 1,0 m $\pm$ 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 20km. 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 Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege

und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Auf Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten wurde für die Flurstücke kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Freileitungen

Im Abstand von ca. 50 Metern östlich zum Plangebiet verläuft die 220-kV-Leitung Wolmirstedt-Perleberg 331/332. Auf die durch den Leitungsbetrieb möglichen Lärmimmissionen wird hingewiesen.

4. Begründung der 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 Zwecke

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 mit der Begrenzung auf Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten. Von der festgesetzten Anpflanzfläche soll ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden, um die Entwicklung von Gehölzen zu fördern. Für die anderen Flächen orientiert sich der Abstand der Baugrenzen zu den Nachbargrenzen mit 3 Metern am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Gebäude im Bungalowstil errichten können.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsanlagen sind im Bestand vorhanden.

Es erfolgte eine Prüfung, ob die Errichtung eines Wendehammers am Ende des Weges sinnvoll ist. Der Weg erschließt bereits im Süden mehrere Einfamilienhausgrundstücke, eine einseitige Belastung der neuen Grundstücke mit den Herstellungskosten für einen Wendehammer ist nicht sachgerecht. Der Weg soll wie im Bestand vorhanden, erhalten werden. Dies hat zur Folge, dass eine Müllentsorgung nur an der Kreisstraße K 1175 erfolgt. Die Restbehälter und Wertstofftonnen sind am Entsorgungstag zur Kreisstraße L 1175 zu bringen. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den vorhandenen Weg gewährleistet. Die Breite des Wegestückes beträgt ca. 6 Meter und ist somit ausreichend.

4.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen

Im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dies erfordert gegenüber der offenen Landschaft eine Eingrünung des Gebietes zum Schutz des Landschaftsbildes. Es wurde eine drei Meter breite Hecke festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Der Schutz des Landschaftsbildes kann hierdurch gewährleistet werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum. Der Gemeinde Zielitz entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Aufstellung 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 ist im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann die Erschließung hinreichend gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband. (WWAZ). Die Trinkwasserleitung im Stichweg der Dorfstraße endet im Bereich des Flurstücks 290. Für dieses Flurstück 290 besteht eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Trinkwasserversorgung. Das Flurstück 289 kann nur durch eine Verlängerung der Trinkwasserleitung im Stichweg an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Hierzu ist zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der Straße sind Elektroenergieversorgungsleitungen vorhanden, an die ein Anschluss möglich ist.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Entlang der Erschließungsstraße ist eine Telekommunikationslinie vorhanden. Es ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so

früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder unter www.telekom.de beauftragen.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Der Träger der Entsorgung fordert am Ende des von der Dorfstraße ausgehenden Erschließungsweges eine Wendeanlage, wenn der Weg angefahren werden soll. Dies ist nicht vorgesehen. Falls die Kommunalservice Landkreis Börde AöR den Weg nicht mehr anfährt, sind die Restbehälter am Abfuhrtag an der Kreisstraße K 1175 (Dorfstraße) bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband. (WWAZ). Der WWAZ wird die schmutzwasserseitige Erschließung der Stichstraße in seinen Wirtschaftsplan aufnehmen. Bis zum möglichen Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage hat die Schmutzwasserbeseitigung über eine dezentrale Anlage zu erfolgen. Diese kann über eine Sammelgrube erfolgen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Zielitz. Das Niederschlagswasser soll auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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. Zur offenen Landschaft soll eine Hecke angepflanzt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

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 ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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.

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.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Störeinflüssen von benachbarten Nutzungen ausgesetzt.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Dies ist nicht erfolgt.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Dorfstraße" im Ortsteil Schricke stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2.809 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.809 m ²

Gemeinde Zielitz, November 2019