

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	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. Vegetation und Nutzung	9
3.4. Hochwasserrisiko	9
3.5. Leitungen und Kanäle	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
4.6. Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen und für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrserschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	15
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
7. Private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde gemeindebezogen der Grundstücksbedarf für den Wohnungsbau ermittelt. Für Zielitz wurde insgesamt ein zusätzlicher Bauflächenbedarf für ca. 64 Baugrundstücke festgestellt, deren Deckung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ring", durch Bauflächen zwischen dem Schwimmbad und der Ramstedter Straße und auf den Flächen der abgebrochenen Wohnblöcke erfolgen soll. Die Flächen des Bebauungsplanes "Am Ring" sind inzwischen vollständig bebaut. Das vorliegende Plangebiet umfasst die Flächen zwischen dem Schwimmbad und der Ramstedter Straße, die Flächen eines inzwischen abgebrochenen Garagenhofes und des abgebrochenen Wohnblocks an der Straße der DSF, die Bestandteil der im Flächennutzungsplan bilanzierten Bauflächen sind. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen, die teilweise als innerörtliche Bauflächenreserven oder Abbruchflächen (20 Bauplätze) und als neues Baugebiet (12 Bauplätze) bilanziert wurden.

In Zielitz besteht eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung. Diese resultiert aus der hohen Anzahl von Arbeitskräften im ortsansässigen Kaliwerk Zielitz, die aufgrund guter Verdienstmöglichkeiten Einfamilienhausgrundstücke nachfragen. Ein großer Teil der bestehenden Wohnblöcke wurde bereits abgebrochen.

Das Plangebiet umfasst im Südosten die Flächen eines ehemaligen Wohnblocks, im Südwesten einen ehemaligen Garagenhof und im Norden einen ehemaligen gewerblichen Lagerplatz. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung baulich genutzter Flächen bzw. von Brachflächen im Siedlungsbereich von Zielitz.

Die vorgesehene Erschließungsplanung soll die Erschließung weiterer Flächen südlich des Schwimmbades zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigen. Für diese Flächen ist eine

Bebauungsaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich, so dass eine Planung hierfür später erfolgen soll.

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 BauGB aufgestellt werden.

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

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

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Zielitz. Die Flächen waren bebaut oder wurden gewerblich als Lagerplatz genutzt. Es handelt sich um die Nachnutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich. Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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 "Westliche Ramstedter Straße" in der Gemeinde Zielitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 7.367 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 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 BauGB sind somit gegeben.

An das Plangebiet grenzt im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Ring" an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit dem Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

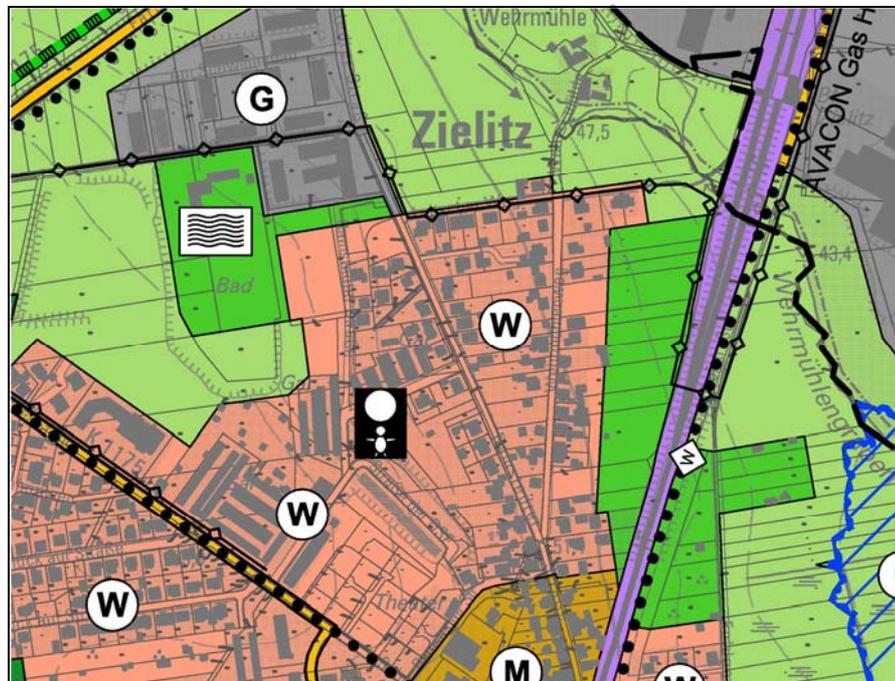
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden eine nichtstörende gewerbliche Nutzung
- im Osten Wohnbebauung an der Ramstedter Straße, Garagen und die Kindertagesstätte
- im Süden Wohnbebauung
- im Westen die Fernwärmetrasse und westlich Brachflächen, im Nordwesten das Schwimmbad Zielitz

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das Schwimmbad Zielitz wird durch einen örtlich vorhandenen Wall vom Plangebiet abgeschirmt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungs-
plan der Verbands-
gemeinde Elbe-
Heide



[TK 10 / 08/2012] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-
-anhalt.de) / A18/1-
6003861/2012

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird grundsätzlich hieraus gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Eine Abweichung besteht im Bereich der Grünfläche im Norden des Plangebietes. Diese ist im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen. 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 Grünfläche wurde zur Trennung von dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzt. Dort befinden sich ausschließlich nichtstörende Betriebe, die eine Trennung von den angrenzenden Wohnbauflächen nicht erfordern. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für Zielitz ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplan ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Eine Beeinträchtigung von Erfordernissen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nach ihrer fachbehördlichen Einschätzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 28.391 m². Davon wurden 24.557 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Besitz der Gemeinde und teilweise im Besitz der Wohnungsgesellschaft.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet flächenhaft nicht mehr die ursprüngliche Geländeoberfläche vorhanden ist. Die Flächen wurden terrassiert sowohl im Bereich des Wohnblocks, des Garagenhofes als auch der Lagerflächen sind Aufschüttungs- oder Abtragungsböden vorhanden.

Oberflächennah steht nach der geologischen Karte Decksalm-Braunerden an. Die Böden sind stark anthropogen überprägt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als fünf Meter. Für die Abwägung zur Errichtung von Versickerungsanlagen wird grundsätzlich empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen (im Zuge der Baugrunduntersuchungen) durchzuführen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Bodenbelastungen

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 Minerals and Agriculture 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 ca. 0,49 - 0,69 Meter (Stand 2019) messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 1,0 Meter \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden., die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

archäologische Belange

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie deuten allerdings zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der Umgebung darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sein können. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Gelände ist bereits großflächig gestört. Daher kann die archäologische Dokumentation baubegleitend erfolgen. Die Dokumentation ist nur in den Bereichen notwendig, die nicht durch Vorbebauung gestört sind. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 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.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde besteht für die Flurstücke 177/16; 177/27; 187/24; 187/32; 187/35; 187/37; 187/40; 194/28; 194/35; 194/39; 194/40; 194/47; 197/15; 197/16; 197/17; 197/20; 197/21; 207/30; 207/31; 1120; 1134; 1313; 1324; 1360; 1475, Flur 1, Gemarkung Zielitz kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Somit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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. Nutzung, Vegetation, Fauna

Das Plangebiet stellt sich derzeit vollständig als Brachfläche in unterschiedlichem Entwicklungsstand dar. Die alte zu beseitigende Straßenführung der Straße der DSF mit Betonplattenbelag ist im Bestand vorhanden. Die Fläche des abgebrochenen Wohnblocks ist derzeit eine Pflegegrünfläche. Westlich der Ramstedter Straße ist die Fläche des ehemaligen Garagenhofes kurz nach dem Abbruch derzeit vegetationslos. Die nördlich sich anschließende Flächen des ehemaligen Lagerplatzes ist überwiegend durch ruderale Gras- und Staudenfluren bewachsen. Das Plangebiet wird im Westen von einer oberirdisch verlegten Fernheiztrasse begrenzt, von der ein Strang in das Plangebiet bis zur vorhandenen Betonstraße reicht. Zwischen der Heiztrasse und den Brachflächen ein Erdwall mit einer Höhe von ca. 3 Metern örtlich bereits vorhanden. Gehölze sind nur als Einzelbüsche neben dem Fußweg im nördlichen Plangebiet und 2 Baumgruppen aus überwiegend Robinien im Bereich der Straße der DSF vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet anthropogen stark überprägt. Unter den Ruderalfluren sind Bodenbefestigungen und Fundamentreste vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Hinweise auf Brutstätten bodenbrütender Arten (Feldlerche) sowie Nester baumbrütender europäischer Vogelarten wurden nicht festgestellt. Ein Vorhandensein in den Robinien an der Straße der DSF kann nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in keinem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet werden.

3.5. Leitungen und Kanäle

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel und die stillgelegte Gashochdruckleitung "Detershagen – Zielitz", GTL0002034a. Sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Für Arbeiten im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Avacon eine Vorlaufzeit von ca. einem Jahr für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung benötigt. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH. Für das sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 3 m, d.h. 1,5m zu jeder Seite der Kabelachsen. Dieser kann nicht gewährleistet werden, die Fernmeldeleitung muss im Rahmen der Erschließungsplanung umverlegt werden. Vor einer Umverlegung darf innerhalb dieser Schutzstreifen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass falls die Fernmeldekabel durch die Maßnahme umgelegt werden müssen, zu berücksichtigen ist, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH ausgeführt werden.

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 Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Im Plangebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit ruhigen Wohnnutzungen vorgesehen.

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 die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht erforderlich. Sie entspricht nicht den gemeindlichen Zielen einer aufgelockerten Bebauung im Plangebiet. Die Grundflächenzahl wurde daher mit 0,3 festgesetzt.

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. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

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 eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. 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. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 3 Meter. Es wurde eine Tiefe der überbaubaren Fläche in der Regel von ca. 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Zu den Außengrenzen und zum vorhandenen Wall soll der Abstand 3 Meter betragen, wie dies den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen entspricht. Zwischen den Flurstücken 1360 und 1359 wurde die überbaubare Fläche bis zur Grenze des Geltungsbereiches ausgedehnt, um eine einheitliche Nutzung mit dem selbständig nicht überbaubaren Flurstück 1359 nicht auszuschließen. Die bauordnungsrechtlichen Abstände sind auch zwischen den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen zu beachten.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist im Bestand teilweise erschlossen. Die Lage der Straße der DSF ermöglicht keine geordnete Bebauung im Südteil des Gebietes. Da eine Neuverlegung der Ver- und Entsorgung notwendig ist, wurde die Lage der Straße der DSF so verändert, dass sie die Erschließungsfunktion für eine beidseitige Bebauung sichert. Sie schließt im Südosten mit einem für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniertem Wendehammer ab. Die Straßenraumbreite beträgt 6,1 Meter bei einer Ausbaubreite von 5,5 Meter als Mischverkehrsfläche. Vom Wendehammer aus führt ein Fußweg zum Friedensring.

Im Nordteil des Plangebietes soll die Führung der derzeitigen Betonstraße aufgenommen und nach Norden verlängert werden, da diese bereits im Bestand die Grundstücke Ramstedter Straße 33c, 33d und 34c erschließt. Die Straßenraumbreite beträgt in der Regel 8,1 Meter unter Berücksichtigung eines einseitigen Gehweges. Im Norden erschließt die Straße durch eine Stichstraße weitere Hinterliegergrundstücke. Die Straße muss nach Osten an die Wendeanlage der Ramstedter Straße anschließen, um eine geordnete Müllentsorgung zu gewährleisten. Die Flächen nördlich dieses Anschlusses werden durch die Müllentsorgung nicht angefahren. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen im Straßenraum der Erschließungsstraße am Abzweig zur Wendeanlage der Ramstedter Straße bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine weitere Straßenanbindung nach Westen vor, um südlich des Schwimmbades weitere Grundstücke erschließen zu können. Die Straßenraumbreite dieser Anbindung beträgt 5,6 Meter und ermöglicht einen Ausbau von 5,0 Meter befestigter Verkehrsfläche. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes kann hierdurch gesichert werden.

4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die Tiefe der Baugrundstücke westlich der öffentlichen Straße beträgt bis zu 60 Meter. Südlich der Anbindung der geplanten Erweiterungsflächen soll durch eine private Zuwegung eine Hinterliegerbebauung zugelassen werden. Hierdurch können zwei zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Zuwegung soll über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgen. Diese Zuwegung wurde mit einer Breite von 4,1 Metern festgesetzt. Ein Ausbau ist in einer Breite von 3,5 Metern vorgesehen. Eine weitere Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, wurde zur Erschließung eines Hinterliegergrundstückes östlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Eine bedarfsgerechte Erschließung für mögliche Hinterliegergrundstücke kann dadurch gesichert werden. Die Abfallentsorgung für die Hinterliegergrundstücke erfolgt an der öffentlichen Erschließungsanlage. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.6. Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen und für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schwimmbad Zielitz. Vom Plangebiet wird es durch die Fernwärmetrasse und einen im Plangebiet befindlichen 3 Meter hohen Wall getrennt. Im Schwimmbad befinden sich im Nahbereich zum Wohngebiet Liegewiesen. Der Abstand zum Schwimmbecken beträgt ca. 40 Meter. Das Schwimmbad ist im Sommer mit Freizeitlärm verbunden, der aufgrund der Emissionen in Zeiten, in denen die Bewohner des Plangebietes ein Erholungsbedürfnis haben (zum Beispiel an Sonntagen in den Ruhezeiten) störend auf das Wohngebiet einwirken. Durch den vorhandenen Wall wird das Wohngebiet ebenerdig vom Lärm des Schwimmbades abgeschirmt. Der Wall erfüllt eine wichtige schallschützende Funktion. Er wurde daher für den Bereich entlang des Schwimmbades bis zur Straßenanbindung für die späteren Erweiterungsflächen zum Erhalt festgesetzt. Südlich der Straßenanbindung ist der Wall ebenso vorhanden. Er erfüllt jedoch keine Funktion zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Auf eine Festsetzung südlich der Straße wurde daher verzichtet.

Durch den Wall werden die Erdgeschossbereiche so abgeschirmt, dass eine Immissionsbelastung besteht, wie sie in Mischgebieten allgemein zulässig ist. Dies wird durch die Gemeinde als noch vertretbar eingestuft. In den Obergeschossen, die der Wall nicht wirksam abgeschirmt, werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten. Für die betroffenen Bereiche wurde festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nach Westen ausgerichtete Öffnungen von Wohnräumen (zum Beispiel Fenster) und Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone und Loggien) unzulässig sind. Hierdurch kann ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen und der Fußwege einschließlich der Straßenbeleuchtung
- die Entfernung der stillgelegten Gasleitung und die Umverlegung eines Telekommunikationskabels
- die Anlage einer Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen erfolgen, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Gemeinde Zielitz. Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung beziffert.

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 wird über die neu auszubauenden Straßen im Plangebiet gesichert, die an die Straße der DSF im Süden, an die Verbindungsstraße zur Ramstedter Straße auf dem Flurstück 194/38 und an den Wendehammer der Ramstedter Straße im Norden anschließen. Eine geordnete Verkehrserschließung kann über das Straßennetz gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). In den Erschließungsstraßen müssen neue Trinkwasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der neuen Erschließungsstraßen ist die Verlegung von neuen Elektroenergieversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Durch den Versorgungsträger ist zu prüfen, ob eine Verlegung von Erdgasleitungen in den Erschließungsstraßen erfolgen soll.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum 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. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Straße der DSF endet in einem für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniertem Wendehammer, wodurch eine geordnete Entsorgung möglich ist. Die neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße schließt im Norden an die Wendeanlage der Ramstedter Straße und im Süden an die Straße der DSF an. Hierdurch ist eine geordnete Durchfahrt möglich. Die für eine spätere Erweiterung vorgesehene Stichstraße, die Stichstraße nach Westen im Norden des Gebietes und die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen im Straßenraum entlang der Entsorgungsrouten bereit zu stellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraßen ist eine Erweiterung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Zielitz. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen ist eine Kanalisation vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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 "Westliche Ramstedter Straße" der Gemeinde Zielitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB 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.

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. Das Plangebiet soll als Wohnsiedlung entwickelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind erforderlich. Sie betreffen jedoch ausschließlich anthropogen stark überprägte Flächen.

Artenschutz

Die örtliche Bestandsaufnahme einschließlich einer ersten artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgte am 26.01.2021. Die Biotoptypen im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Hinweise auf Brutstätten bodenbrütender Arten (Feldlerche) sowie Nester baumbrütender Arten wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Gleichwohl bieten die Gehölze Voraussetzungen für Brutstätten europäischer Vogelarten.

Das Gebiet ist umfangreichen Störeinträgen durch die im Gebiet ausgeübten und angrenzenden Nutzungen ausgesetzt. Eine Eignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten ist nicht gegeben. Die Beseitigung von Gehölzen hat unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28.Februar zu erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet verursacht im Bestand keine erheblichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen. Auf der Fläche befand sich die ABA Geräte- und Maschinenbau GmbH. Die Bürogebäude und Garagen werden im Bestand genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schwimmbad Zielitz. Das Schwimmbad ist im Sommer mit Freizeitlärm verbunden, der aufgrund der Emissionen in Zeiten, in denen die Bewohner des Plangebietes ein Erholungsbedürfnis haben (zum Beispiel an Sonntagen in den Ruhezeiten) störend auf das Wohngebiet einwirkt. Die Belange des Lärmschutzes wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Bebauungsplan "Westliche Ramstedter Straße", Eco Akustik Barleben Stand 03.11.2021) untersucht. Die Hauptemissionsquellen bilden das Schwimmbecken, das Nichtschwimmerbecken, das Planschbecken, die Liegewiese und gegebenenfalls die Sportanlagen. Die Sportanlagen befinden sich im Westen des Schwimmbadgeländes in einem Abstand von ca. 150 Metern zum Plangebiet. Die Lärmemissionen gehen von ebenerdigen Nutzungen aus. Sprungtürme sind nicht vorhanden. Das Schwimmbad wird durch einen Lärmschutzwall vom Wohngebiet wirksam abgeschirmt. Durch die Höhe des Walles von ca. 3 Metern schirmt er den Lärm soweit ab, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags an den ebenerdigen Außenwohnbereichen eingehalten werden. Nachts wird das Schwimmbad nicht betrieben. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass im Nordteil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Dies wird im Rahmen der Abwägung als tolerabel erachtet, da der Freizeitlärm des Schwimmbades eine hohe Sozialadäquanz aufweist. Auf diese Überschreitung wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Der Betrieb des Schwimmbades hat für Zielitz eine hohe Bedeutung. Seine Einschränkung entspräche nicht den Zielen der Gemeinde, insofern wird von den zukünftigen Bewohnern eine höhere Lärmtoleranz erwartet. In den Obergeschossen würde auf der zum Schwimmbad ausgerichteten Seite jedoch auch der Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten. Hierfür wurde ein Ausschluss der Ausrichtung von Öffnungen von Wohnräumen und von Außenwohnbereichen oberhalb des Erdgeschosses festgesetzt, die zum Schwimmbad hin ausgerichtet sind.

7. **Private Belange**

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

- 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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Anregung des Grundstückseigentümers des angrenzenden Flurstücks 1359 vorgetragen. Der Bürger beabsichtigt einen Bungalow zu bauen, dafür möchte er angrenzende Flächen erwerben und bittet um die Verschiebung der Baugrenze. Er weist weiterhin auf die Beachtung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hin. Eine Zufahrt zum Flurstück 1359 ist nur über das Flurstück 1360 möglich.

Der Anregung, die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze zu verschieben, wurde gefolgt. Dies hat jedoch keine präjudizierende Wirkung für einen späteren Verkauf. Bei einem Verkauf an Dritte sind unbeschadet der festgesetzten überbaubaren Fläche bauordnungsrechtliche Grenzabstände einzuhalten, die nur bei einer Vereinigung der Grundstücke oder Eintragung von Bau-lasten entfallen. Soweit für das Flurstück 1359 ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 1360 besteht, ist dies unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht, da das Flurstück 1359 nicht separat mit einem Wohngebäude bebaubar ist.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Belange des Immissionsschutzes können aufgrund des Angrenzens des Schwimmbades nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	28.391 m ²
• allgemeine Wohngebiete	24.557 m ²
• Straßenverkehrsflächen	3.784 m ²
• Fußweg	50 m ²

Gemeinde Zielitz, November 2021