



Gemeinde Burgstall

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Dolle Süd" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – November 2022



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

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 Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a i.V.m. § 13b BauGB zur Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung 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. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	9
5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes	10
6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Dolle Süd" - Gemeinde Burgstall

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 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- 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 Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung des Bebauungsplanes

Südlich der Ortslage Dolle befindet sich die Siedlung, die in den 30er Jahren des 20.Jahrhunderts zur Umsiedlung von Einwohnern des Ortes Salchau angelegt wurde, der dem Truppenübungsplatz weichen musste. Sie bestand bis nach 1990 aus etwa 30 Wohnhäusern, die überwiegend als Doppelhäuser errichtet wurden. In den Jahren 1993 / 1994 wurde der Bebauungsplan Wohngebiet Dolle Süd aufgestellt, der nach der Genehmigung vom 11.01.1994 durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde. Vom Plangebiet wurde nur die westliche Straße, die den Namen Siedlung trägt, erschlossen. Nachdem zunächst nur in geringem Umfang Gebäude an der Straße errichtet wurden, sind die Baulücken inzwischen weitgehend geschlossen bzw. die Bebauung in Planung / in Bau. Der Bebauungsplan sieht nur auf der Ostseite der Straße eine Bebauung vor, da westlich überwiegend Wald angrenzt. Von den Waldflächen ausgenommen sind nur die Flurstücke 12/13 und 12/14. Auf diesen Flurstücken befindet sich eine Pferdekoppel. Um die Erschließungsanlage möglichst wirtschaftlich zu nutzen, soll die Fläche mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Das Interesse an einer Bebauung haben die aus einer ortsansässigen Familie stammenden Eigentümer der Koppel für den Eigenbedarf angemeldet. Die Gemeinde Burgstall möchte junge Familien dauerhaft an den Ort binden und hat das Anliegen geprüft. Da östlich der Straße kaum noch Bauflächen zur Verfügung stehen, soll die Bebauung auf der Westseite der Straße ermöglicht und der Bebauungsplan Wohngebiet Dolle Süd auf diese Flächen erweitert werden.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Dolle in der Gemeinde Burgstall. Allgemein dient sie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die kleinflächige Ergänzung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Ergänzung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist gewährleistet. Der Bebauungsplan dient dem Wohnen. Die Siedlung bildet mit insgesamt 37 Wohnhäusern einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil sind nicht nur die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete heranzuziehen, sondern auch die Flächen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (vergleiche hierzu Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar BauGB zu § 13b Rn 12). Somit ist auch der Bebauungsplan Wohngebiet Dolle Süd hierbei zu berücksichtigen, an den die Erweiterungsfläche angrenzt.

Die vorgesehene Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete, in denen die ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen werden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf im Verfahren nach § 13b BauGB 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)

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Dolle Süd" der Gemeinde Burgstall beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 439 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Als Art der baulichen Nutzung wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

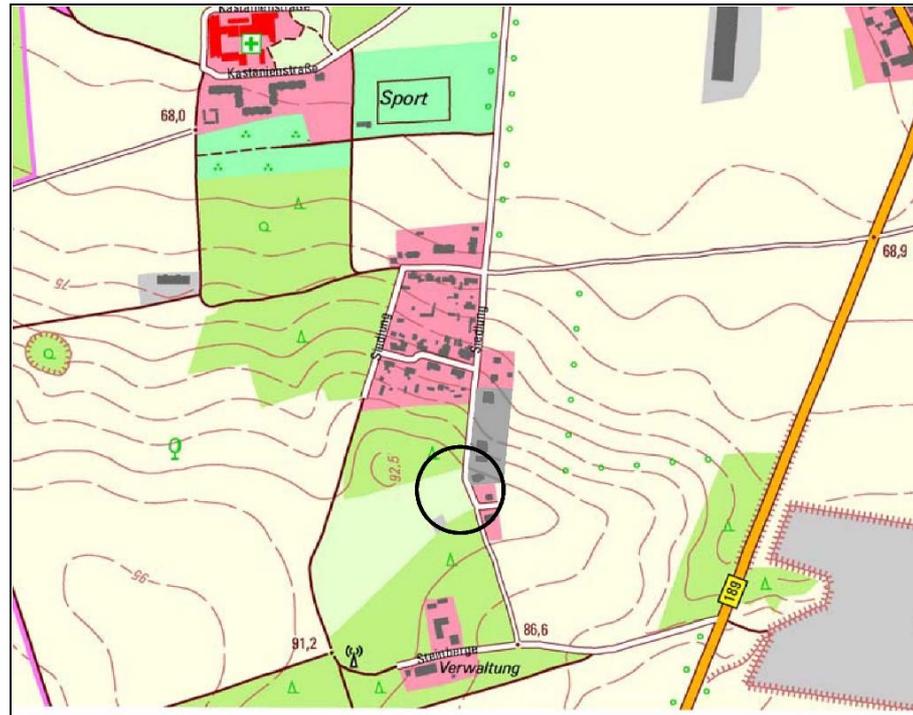
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 12/13 und 12/14 der Flur 3, Gemarkung Dolle. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet grenzt westlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wohngebiet "Dolle Süd" an, der ebenfalls allgemeine Wohngebiete festsetzt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden Waldflächen, im Osten Einfamilienhäuser und im Westen eine Pferdekoppel an.

Lage in der Gemeinde Burgstall



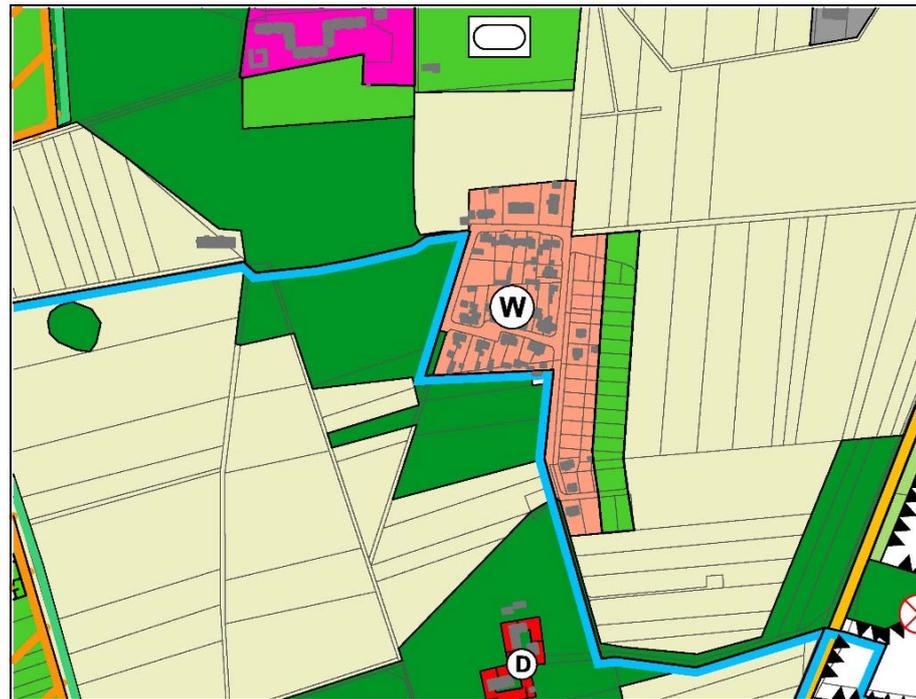
[TK10/ 11/2016] 
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6003861/2012

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Abweichung ist kleinflächig. Ob sie im Rahmen des Entwickelns nach  8 Abs.2 BauGB bleibt, bedarf nicht der Entscheidung, da der Bebauungsplan gem  13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden ist. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Das Plangebiet umfasst eine erschlossene Fläche, die unmittelbar an Bebauung angrenzt. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Verbands-gemeinde Elbe-Heide (Gemeinde Burgstall)



[TK10/ 11/2016] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6003861/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Sie umfasst eine Fläche von 1.463 m². Die Ergänzung fällt unter die Regelungen des RdErl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr.3.3.o. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

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 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 zu beachten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorranggebietes für Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide. Die Fläche gehört der Trinkwasserschutzzone IIIb der Trinkwasserfassung Cröchern an. Gemäß der Trinkwasserschutzverordnung vom 15.06.2005 ist in der Schutzzone IIIb die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Die Planung ist somit mit dem Vorranggebiet für Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide vereinbar. Sonstige Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.463 m². Davon werden 1.217 m² als Wohngrundstück festgesetzt. Das Grundstück für die Wohnbebauung befindet sich in Privatbesitz. Die Flächen werden im Bestand als Pferdekoppel genutzt.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

An der Oberfläche sind überwiegend sandige Schichten (Sandtieflerhm-Rosterden) vorhanden, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Grundwasser ist in Tiefen von mehr als 10 Meter zu erwarten.

Grundsätzlich wird 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 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Colbitz-Letzlinger Heide, Wasserfassung Cröchern. Für Handlungen im Wasserschutzgebiet ist die Schutzgebietsverordnung vom 15.06.2005 zu beachten. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist genehmigungsbedürftig durch die untere Wasserbehörde. Dieser Antrag ist separat zum Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Auf Grund des großen Grundwasserflurabstandes von >10 Meter liegt eine mittlere flächenhafte Grundwassergeschützttheit (Grundwasserkataster Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft) vor.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko besteht.

archäologische Belange

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu melden. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefunden Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit

gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vergleiche Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02).

Kampfmittel

Für die Flurstücke 12/13, 12/14, Flur 3, Gemarkung Dolle wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung 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 Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um Konflikte mit der angrenzenden Pferdehaltung zu vermeiden. Weiterhin grenzen westlich ebenfalls allgemeine Wohngebiete an.

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 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 in den allgemeinen Wohngebieten 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 Maß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung auf einem großen Grundstück nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist. Zusätzlich zulässig ist die gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um 50% für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten.

Die Geschossigkeit wurde auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung in der derzeit bevorzugten Bauform des zweigeschossigen Einfamilienhauses ohne ausgebautes Dachgeschoss. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

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 mindestens 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte 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 weitgehend offen gelassen und im WA-Gebiet mit einem Abstand 3 Metern zu den benachbarten Grundstücken und den Außenbereichsflächen festgesetzt. Südlich grenzt an das Plangebiet ein Grundstück an, dass mit Großbäumen bestanden ist. Hier ist ein größerer Abstand einzuhalten, um die Erhaltung der Bäume nicht zu gefährden.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Straße Siedlung erschlossen. Diese ist ortsüblich ausgebaut und in der Lage den Erschließungsverkehr für das Grundstück aufzunehmen.

4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus. Bei einer Einzelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf ein Einfamilienhaus wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im Gebäude wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen im Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Hierdurch wird ein größeres Wohngebäude vermieden, das dem Gebietscharakter widersprechen würde.

4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Da Kies- oder Schottergärten bzw. Steinschüttungen der Vegetation Fläche entziehen und durch Aufheizung zur Erwärmung beitragen, wurden sie gemäß § 9 Abs. Nr.20 BauGB ausgeschlossen.

5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine gesonderten Erschließungsmaßnahmen. Der Gemeinde Burgstall entstehen keine Kosten.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandene Straße Siedlung kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Nach derzeitigem Stand sind gemäß den Ausführungen des WWAZ die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung in dem Gebiet für weitere Objekte nicht ausreichend. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes "Dolle Süd" soll eine Druckerhöhungsanlage mit gebaut werden. Eine Erschließungsvereinbarung wurde dazu noch nicht abgeschlossen.

Gemäß dem Schreiben des Verbandsgeschäftsführers des WWAZ vom Februar 2022 wurde zur Trinkwasserversorgung ausgeführt: "Wenn es keine Lösung der direkten Versorgung geben sollte, besteht immer die Möglichkeit einer mittelbaren Druckerhöhung. Hierbei müssen Sie einen Vorhaltebehälter aufstellen, der nachts gefüllt wird. Am Tag ziehen Sie aus diesem Behälter dann mit einer kleinen Pumpe das Trinkwasser. Auf diese Weise könnten Sie täglich mit ca. 10 m³ - limitiert durch die Größe des Behälters – rechnen (statistisch reichen 150l/Pers/d voll und ganz)

Auch lassen sich die lokalen Tränken nachts füllen. Eine Lösung wird sich sicherlich finden lassen. Den Netzdruck erhöhen ist allerdings nicht so einfach möglich, weil dieser durch die Rohrverluste nicht überall gleich ansteigt."

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Grundstück muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Burgstall wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Hausanschlüsse sind telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro oder im Internet zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Straße Siedlung bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Straße Siedlung verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist möglich.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Burgstall. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

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 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 Ergänzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Dolle Süd" der Gemeinde Burgstall ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich

suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt über die festgesetzte Grundflächenzahl, die unter den Empfehlungen des Gesetzgebers bleibt und einen hohen Anteil von Gartenflächen sichert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit nur gering genutzt. Es grenzt an intensiv genutzte Bereiche an. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Sie befinden sich in der Wasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Cröchern. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Die Nutzung ist in der Wasserschutzzone IIIb zulässig.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies wird 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 erhebliche Beeinträchtigungen durch das Gebiet selbst nicht zu erwarten. In der Umgebung des Gebietes befinden sich keine wesentlichen Emittenten von Luftverunreinigungen. Die Pferdehaltung ist nicht erkennbar mit erheblichen Geruchsbelästigungen verbunden.

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. In der Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Emittenten von denen erhebliche Lärmbeeinträchtigungen auf das Gebiet ausgehen.

7. **Auswirkungen der Ergänzung 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.

Die Interessen der Grundeigentümer im Plangebiet werden gefördert. Die Interessen der angrenzenden Grundeigentümer werden durch den Bebauungsplan berührt. Für die östlich angrenzende Wohnnutzung wird sich das Umfeld verändern. Ein bisheriger Freibereich wird bebaut. Die hiermit verbundenen Lageänderungen überschreiten jedoch nicht den Rahmen, der für Grundeigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbar ist.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet "Dolle Süd" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft durch eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich verbunden mit dem Entzug und der Versiegelung von Freiflächen. Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen in Dolle nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses ist eine Siedlungsexpansion auch bei stagnierender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten nach der Erstbesiedlung stetig abnimmt. Die Nachfrage nach Grundstücken muss in der Gemeinde Burgstall gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in den Außenbereich erforderlich. Dieser fällt vorliegend gering aus, da ein erschlossener Bereich für die Entwicklung genutzt wird.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	1.463 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.217 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	246 m ²

Burgstall, November 2022