

# Gemeinderat Zielitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen-Nr:</b> BV-Zi/1187/2022 <b>Status:</b> öffentlich <b>AZ:</b> <b>Datum:</b> 20.10.2022
<b>Betreff:</b> <b>Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz</b>	
<b>Federführendes Amt:</b> <b>Einreicher:</b>	<b>Bauamt</b> <b>Kühnel, Elke</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>08.12.2022</b> Gemeinderat Zielitz

## Beschlussvorschlag:

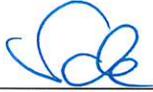
1. Der Gemeinderat Zielitz hat die zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der Anlage zum Beschluss (Seite 1 bis 8) geprüft.  
Die Anlage wird Bestandteil des Beschlusses.  
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen zum Planinhalt vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch beschließt der Gemeinderat Zielitz die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen, dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## Begründung:

Nach Abschluss des Verfahrens ist über die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz eingegangenen Anregungen zu entscheiden (Abwägungsgebot). Der Bebauungsplan ist danach durch den Satzungsbeschluss festzustellen. Das Planverfahren findet mit der öffentlichen Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes seinen Abschluss.

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschlag
- Begründung
- Planzeichnung



Verbandsgemeinde-  
bürgermeister

Kämmerei



Amtsleiter

Sachbearbeiter

Gremium <b>GR</b>		TOP <b>8</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit		Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben. Datum: <b>08.12.2022</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mehr- heitlich	Ja <b>9</b>	Nein <b>0</b>	Enthaltungen <b>0</b>	Siegel-  Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat

Anlage

Stellungnahmen von Nachbargemeinden zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz

Nr.	Nachbargemeinde	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag
1.1.	Gemeinde Colbitz	15.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Namen und im Auftrag der Gemeinde Colbitz wird mitgeteilt, dass mit der Bauleitplanung städtebauliche Belange der Gemeinden nicht berührt werden. Anregungen und Hinweise werden nicht geäußert.</li> <li>- Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Belange der Stadt Wolmirstedt von der Planung nicht betroffen sind.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich  kein Beschluss erforderlich
2.1.	Stadt Wolmirstedt	16.09.2022			

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag
2.1.	50Hertz Transmission GmbH	05.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Ent-sorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</li> <li>- Gegenüber dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	27.09.2022		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.3.	Avacon Netz GmbH	06.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im angefragten Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes Westliche Ramstedter Straße, Zielitz befinden sich die stillgelegte Gashochdruckleitung GTL0002034a Detershagen - Zielitz und Fernmeldeleitung/en. Bei Einhaltung der Hinweise hat die Avacon Netz GmbH gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der Planung bedürfen der erneuten Prüfung. Die Avacon Netz GmbH ist am weiteren Verfahren zu be-teiligen. Gashochdruck: Sich außer Betrieb befindliche Gashoch-druckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Für die Arbeiten zum Straßenausbau sowie die Herstellung der Haus-an-schlüsse im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Die Avacon Netz GmbH be-nötigt eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH.</li> <li>- Fernmelde: Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3m, d.h. 1,5m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssache be-nötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vor-herige 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies ist nicht zutreffend. Die Leitung berührt nicht den Ergänzungsbereich. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren.</li> <li>- Die vorstehenden Ausführungen treffen auch auf die Fernmeldeleitung zu. Diese berührt nicht den Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes. Die nebenstehenden Sachverhalte bedürfen daher keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich  kein Beschluss erforderlich

			<p>den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Sollte es durch die Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Leitungskreuzungen sind im unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohraprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon ausgeführt werden. Hierfür ist sich mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit der Avacon in Verbindung zu setzen. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitswachstürmen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.</p>	
2.4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	27.09.2022	<p>- Im Bereich der Ergänzung des Behauptungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide baut ein eigenes LVM-Breitbandnetz und wünscht damit keinen Ausbau durch die Telekom.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.5.	GDMcom mbH	08.09.2022	<p>- Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG)); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p> <p>- Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>- Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten</p>	<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich.</p>

2.6.	K+S Minerals and Agriculture GmbH	14.09.2022	<p>Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</li> <li>- weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</li> <li>- Gegenüber der Stellungnahme (GMK-902) vom 26.05.2021 ist keine Ergänzung oder Änderung erforderlich.</li> <li>- Die Hinweise sind unter Punkt 3.2 im Absatz untertätiger Bergbau bereits berücksichtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.7.	Kommunalservice Landkreis Börde AöR	08.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach überschlägiger Prüfung des Vorganges bestehen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung keine Bedenken.</li> <li>- Bei der weitergehenden Planung sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt, als auch die allgemeinen Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßensbreiten in Wohngebieten zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf das unumstößliche Rückwärtsfahrverbot von Entscheidungsfahrzeugen hingewiesen.</li> <li>- Des Weiteren wird gebeten, die Vorgaben der Abfallentsorgungssetzung - AES (§ 19 - Standplätze, Transportweg und sonstige Regelungen) der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu beachten. Sollten sich im Rahmen der Ausbauplanung Verstöße gegen die Vorschriften ergeben, muss eine Festlegung von Bereitstellungsplätzen für alle Abfallfraktionen vor dem Wohngebiet durch die Verbandsgemeinde Elber-Heide erfolgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies sind Sachverhalte, die konkrete Einzelvorhaben betreffen. Sie bedürfen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner Behandlung.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.8.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	14.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände. Alle Beteiligten sind auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle un-erwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. 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 gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststellen 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 (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02). Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erd-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

2.9.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	27.09.2022	<p>eingriffen, die nach § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälern sowie des Erkenntnisgewinnes gemäß § 36 Abs.2 Nr.5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.</p> <p>- Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist gegebenenfalls bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p> <p>- Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten Prüfungen zum Bebauungsplan, um die Gemeinde auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>- Bergbau: Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der Ergänzung des Bebauungsplanes (Erweiterung der Planungsfäche) grundsätzlich nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen sind dem Aufsteller des Bebauungsplanes bekannt. Unter Punkt 3.2. der Begründung wird auf die Bergbauberechtigung Zieltz I verwiesen. Der Inhaber der Berechtigung (K+S Minerals and Agriculture GmbH) wurde in die Planungen einbezogen. Bei Beachtung der dort gemachten Auflagen und Hinweise gibt es von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau keine Bedenken zu Fortführung der Planung. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planbereich nicht vor.</p> <p>- Geologie: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Vorhabenbereich nicht bekannt.</p> <p>- Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen treten im Vorhabenbereich oberflächennah Grundmoränensedimente auf. Mit darüberliegenden Auffüllungen ist zu rechnen.</p> <p>- Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.</p> <p>- Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>- Im Südwesten des Bebauungsplangebietes befindet sich der gesetzlich geschützte Lagefestpunkt 5600 der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieses Festpunktes durch konkrete Maßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig zu melden. Die Koordinaten und die Beschreibung des Punktes können beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation abgefordert werden.</p> <p>- Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken, auf denen sich Fest-</p>	<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die K+S Minerals and Agriculture GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.10.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	07.07.2022		<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt wurde örtlich geprüft. Der Lagefestpunkt befindet sich südlich außerhalb des Plangebietes oberhalb der Böschung, unmittelbar angrenzend an das Gebiet. Er ist durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>punkte befinden, sind die neuen Eigentümer durch das beiliegende Merkblatt über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.</p> <p>- Die Ergänzung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets angrenzend zum vorhandenen Bebauungsplan in Zieltz vor. Aus der Sicht der oberen Immissionschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> <p>- Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.</p> <p>- Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p> <p>- Die Ergänzung des Bebauungsplanes berührt keine wachzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser.</p> <p>- Nach Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) folgendes festgestellt: Nach Punkt 3.3. Buchstabe o) des Rd.Erl. handelt es sich bei dem Vorhaben um kein raumbedeutendes im Sinne von raumbbeanspruchendes oder raumbeeinflussendes Vorhaben. Nach Punkt 3.3 des Rd.Erl. ist das Vorhaben von der Vorlage nach § 13 Abs.1 Landesentwicklungsgesetz Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) bei der obersten Behörde ausgenommen.</p> <p>- Begründung: Die Gemeinde Zieltz beabsichtigt mit der Erweiterung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" den Geltungsbereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen um 0,8608 ha zu erweitern. Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets noch nicht als Wohnbauflächen dar. Dies ist im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB anzupassen. Die Tatbestände nach Punkt 3.3 Buchstabe o) (Bebauungsplan-Ergänzungen, ausgenommen sind Erweiterungen des Geltungsbereichs &gt;1ha und die Erweiterung des Geltungsbereichs von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind erfüllt. Das</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	
2.11.	Landesverwaltungsamt	06.09.2022		<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich
		12.09.2022		<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.</p> <p>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten.</p>	kein Beschluss erforderlich
		04.10.2022		<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.12.	Landkreis Börde	29.09.2021		<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich





			<p>anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll mit in die Kanalisation der Ortslage eingeleitet werden. Für die jeweiligen Einzugsgebiete und Einleitstellen ist zu prüfen ob gegebenenfalls Rückhaltmaßnahmen auf den betreffenden Flurstücken erforderlich sind, um das Regenwassersystem hydraulisch nicht zu überlasten. Die Wasserrechte für die betroffenen Einleitstellen sind zu überprüfen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Ortslage ist anzupassen und fortzuschreiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz.</li> <li>- Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" der Gemeinde Zielitz grundsätzlich keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster oder zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.</li> <li>- Zum weiteren Verfahrensverlauf: Nach In-Kraft-Treten der Planung ist der Kreisplanung als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekannthemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> </ul>	
2.13.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	26.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Rücksprache mit der unteren Landesentwicklungsbehörde wurde gemäß Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 – 24-20002-01 (MBl. LSA Nr.41/2018) festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.14.	Unterhaltungsverband Untere Ohre	22.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan sind keine Gewässer II.Ordnung betroffen, wofür der Unterhaltungsverband nach § 54 WG LSA unterhaltungspflichtig ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.15.	Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband	22.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der VVWAZ stimmt den Ausführungen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung unter Punkt 6.1.2. Ver- und Entsorgung zu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

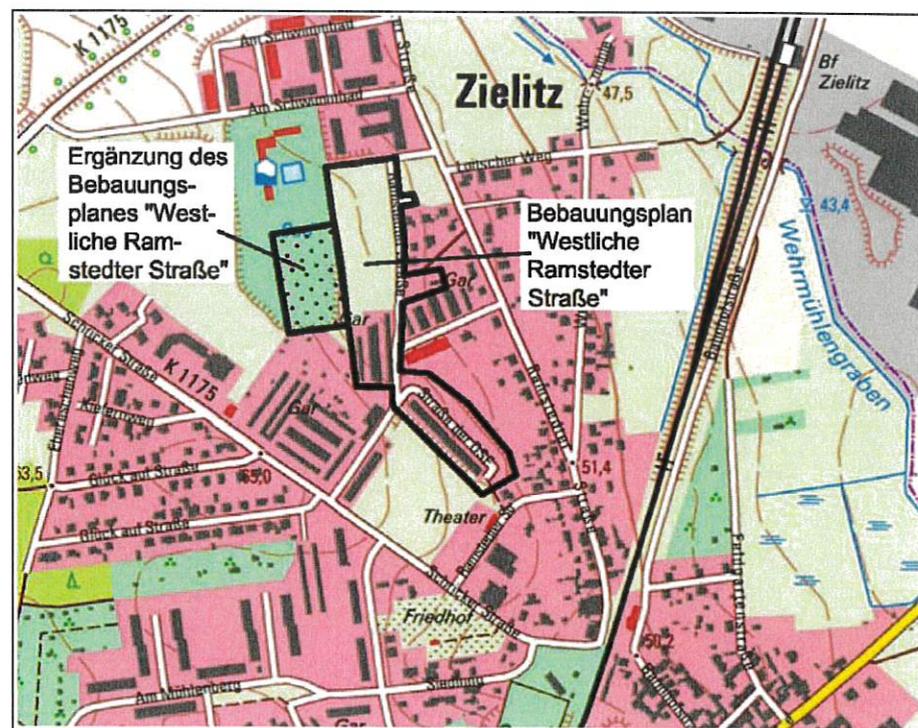


## Gemeinde Zielitz

Verbandsgemeinde Elbe – Heide

Ergänzung des Bebauungsplanes  
"Westliche Ramstedter Straße"  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Oktober 2022



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
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	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5. Öffentliche Grünflächen	11
4.6. Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen und für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
4.7. Ersatzpflanzungen von Bäumen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
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 der Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" - Gemeinde Zielitz**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Ergänzung 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 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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 Bebauungsplan "Westliche Ramstedter Straße" wurde im Jahr 2021 aufgestellt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 25.01.2022 rechtsverbindlich. Bereits Anfang 2021 hatte die Gemeinde Zielitz vorgesehen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" auf die plangegenständlichen Grundstücke zu erweitern, um der gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Zielitz zu entsprechen. Von dieser Erweiterung der Planung wurde damals abgesehen, da die betroffenen Flächen westlich der Fernwärmeleitung nicht die Kriterien nach § 13a BauGB erfüllt haben und zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13a BauGB nicht bestand. Erst mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wurde die Geltungsdauer des § 13b BauGB verlängert, so dass nunmehr die Voraussetzungen für eine Ergänzung des Bebauungsplanes auf den Flächen südlich des Schwimmbades Zielitz bestehen, die derzeit dem Außenbereich zu zuordnen sind.

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. Hierfür wurde bereits ein großer Teil der ehemaligen Wohnblöcke abgebrochen und als Einfamilienhausgrundstücke nachgenutzt. Für die Gemeinde Zielitz wurde im Flächennutzungsplan ein Bauflächenbedarf von 64 Bauplätzen ermittelt, der teilweise im Baugebiet "Westliche Ramstedter Straße", im Zusammenhang der bebauten Ortslage und durch weiteren Rückbau von Wohnblöcken gedeckt werden sollte. Ein weiterer Rückbau von Wohnblöcken ist bisher jedoch nicht erfolgt. Entgegen den Prognosen hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Zielitz stabilisiert. Insbesondere durch den Zuzug von Familien mit Migrationshintergrund wurden die Geschosswohnungsbauten wieder stärker nachgefragt. Im Rahmen der Prognose des Flächennutzungsplanes wurde in den Jahren 2014 bis 2020 von einem Einwohnerrückgang von 1.843 Einwohner

auf 1.734 Einwohner ausgegangen. Zum Stichtag des 31.12.2020 wurde die Einwohnerzahl mit konstant 1.843 festgestellt. Aus dem nicht eingetretenen Bevölkerungsrückgang resultiert ein höherer Wohnbedarf. Durch den bisher nicht erfolgten Abbruch von weiteren Geschosswohnungsbauten konnte dieser nur teilweise gedeckt werden. Die Flächen, auf denen die Wohnblöcke erhalten blieben, stehen jedoch nicht für den im Flächennutzungsplan bilanzierten Einfamilienhausbau zur Verfügung. Die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" ermöglicht die Schaffung von 11 zusätzlichen Bauplätzen für den Einfamilienhausbau, die einen Teil der 15 Bauplätze ersetzen, die auf den Abrissflächen von Wohnblöcken vorgesehen waren, die aber im Bestand noch genutzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> befristet bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn das Verfahren vor dem 31.12.2024 abgeschlossen wird und die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Dies ist gegeben. Dabei ist der Bebauungsplan insgesamt einschließlich der vorliegenden Ergänzung zu betrachten. Dieser schließt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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 vorgesehene Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" umfasst eine zulässige Grundfläche von 2.339 m<sup>2</sup> und bleibt somit unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach § 13a BauGB aufgestellt. Er umfasst Flächen im Siedlungsbereich, die nicht unter die Begrenzung des § 13b BauGB auf 10.000 m<sup>2</sup> fallen. Im Rahmen der Kumulation beider Bebauungsplanteile ist daher lediglich zu prüfen, ob deren Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ist nicht gegeben. Der bisher wirksame Teil des Bebauungsplanes umfasst eine Grundfläche von 7.367 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche 9.706 m<sup>2</sup> und somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

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

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

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

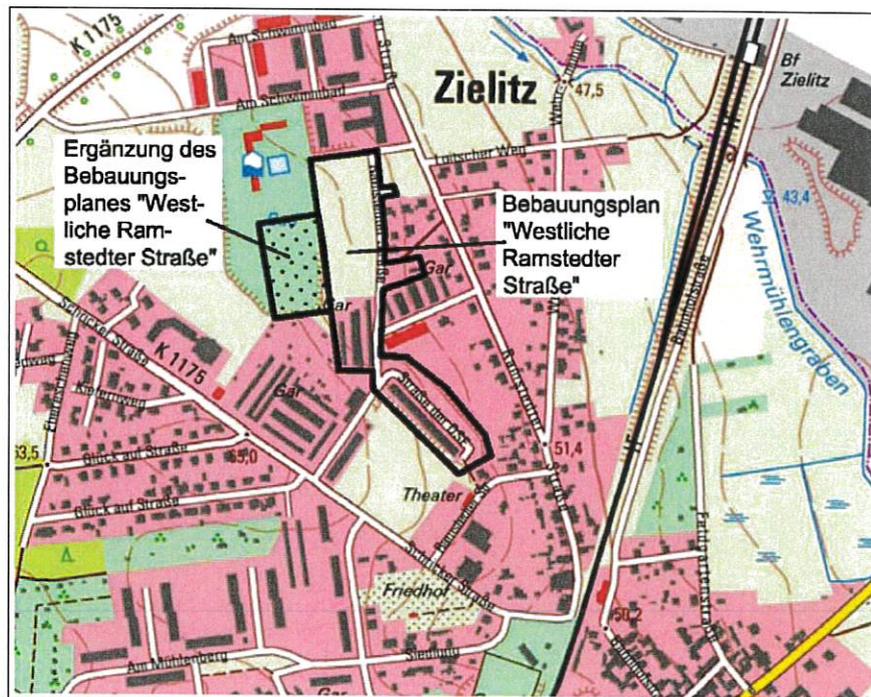
Das Plangebiet befindet sich im Norden des bebauten Siedlungsgebietes von Zielitz. Es wird durch die östlich des Ergänzungsbereiches vorhandene bisher nur teilweise als Plattenstraße ausgebaute Straße, die aktuell der Ramstedter Straße zugeordnet ist, erschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Einfriedung des Schwimmbades
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 177/16 und 187/32, vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 187/32 in gerader Linie zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 187/24
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 194/34 und 194/48
- im Westen vom westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 194/48 zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 177/26 und weiter entlang der Westgrenze

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

Lage des Plangebietes



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

An das Plangebiet grenzt im Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westliche Ramstedter Straße" in der bisher rechtsverbindlichen Fassung an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit dem Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden das Schwimmbad Zielitz
- im Osten die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße"
- im Süden Gärten
- im Westen Brachflächen, die dem Außenbereich zu zuordnen sind und der Skateplatz

Bodenrechtlich relevante Spannungen bestehen zum Schwimmbad und zum Skateplatz durch die von diesen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen. Diese werden nachfolgend geprüft.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide in der Fassung der 3. Änderung



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

Das Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Art der baulichen Nutzung fügt sich in die südlich und östlich angrenzende Nutzung ein. Der Bedarf wurde nachgewiesen.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" umfasst eine Fläche von 8.608 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsplanergänzung fällt damit unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr.4o nach der Bebauungsplanergänzungen bis 1,0 Hektar von der Vorlagepflicht bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen sind. 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 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. Die Planung bleibt innerhalb des im Flächennutzungsplanes bezifferten Eigenbedarfes von Zielitz. Sie ersetzt teilweise Flächen, die ursprünglich durch den weiteren Abbruch von Geschosswohnungsbauten für Einfamilienhäuser vorgesehen waren und die aufgrund der weiteren Nutzung der Wohnblöcke nicht zur Verfügung stehen. Hierzu wird auf die Erläuterungen unter Punkt 2.1. der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Eine Beeinträchtigung von Erfordernissen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.608 m<sup>2</sup>. Davon wurden 7.795 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der im Umfeld 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. Es sind Abtragungsböden vorhanden.

Oberflächennah steht nach der geologischen Karte Decksalm-Braunerden an. Die Böden sind stark anthropogen überprägt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind oberflächennah Grundmoränensedimente zu erwarten. Mit darüberliegenden Auffüllungen ist zu rechnen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

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. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. 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 gefundenen 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 Denkmalschutzgesetzes 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 177/24, 177/26, 187/39, 187/40 der Flur 1, Gemarkung Zielitz wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich 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.

### **3.3. Nutzung, Vegetation, Fauna**

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Brachfläche dar. Die Fläche gehörte bis zum Jahr 2007 zu den Freiflächen des Schwimmbades Zielitz. Da dieser Flächenbedarf für das Schwimmbad nicht erforderlich war, wurden sie ausgegrenzt. Im Osten des Plangebietes hat sich eine lockere Baumreihe aus Bergahorn und einer Birke aus der ehemaligen Bepflanzung der Liegewiese des Schwimmbades erhalten.

Das Plangebiet wird im Osten von einer oberirdisch verlegten Fernheiztrasse begrenzt, die nicht mehr in Betrieb ist. Insgesamt ist das Plangebiet anthropogen stark überprägt. Unter den Ruderalfluren sind Bodenbefestigungen und Fundamentreste vorhanden. Ansonsten sind nur einzelne Sträucher auf der ruderalen Gras- und Staudenflur vorhanden.

### **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 überschwemmt werden.

### **3.5. Leitungen und Kanäle**

Am Ostrand des Plangebietes befindet sich eine inzwischen funktionslose Fernwärmeleitung. Diese soll abgebaut 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 soll der Abstand mindestens 3 Meter betragen, wie dies den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen entspricht. 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**

Die verkehrliche Erschließung des Ergänzungsgebietes erfolgt von der Ramstedter Straße über die in der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" festgesetzte Anbindung. Diese wird im Plangebiet nach Westen fortgesetzt. Zur Erschließung des südlichen Teiles des Plangebietes ist davon eine Stichstraße vorgesehen, die in einen Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug endet. Durch diese Straßenverkehrsflächen ist eine geordnete Erschließung des Ergänzungsbereiches gesichert. Die Straßenraumbereite beträgt 5,6 Meter. Sie ermöglicht einen Straßenausbau in einer Breite von 5,0 Meter.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Die im Ergänzungsbereich vorgesehene Erschließung soll so vorgenommen werden, dass spätere Erweiterungen nach Westen nicht ausgeschlossen werden. Die hierfür vorzuhaltende Fläche wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll zunächst als Pflegegrünfläche hergestellt werden.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Schwimmbad Zielitz. Im Schwimmbad befinden sich im Nahbereich zum Wohngebiet Liegewiesen. Der Abstand zum Schwimmbecken beträgt ca. 60 Meter. Das Schwimmbad ist im Sommer mit Freizeidlärm 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. Die Auswirkungen auf den Bereich der Erweiterung des Wohngebietes "Westliche Ramstedter Straße" wurde im schalltechnischen Gutachten vom 03.11.2021 untersucht. Der Gutachter hat zusammenfassend empfohlen, die Bereiche in denen Überschreitungen der Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags auftreten, von schützenswerten Nutzungen freizuhalten. Dies erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Bereiches in dem nach Norden ausgerichtete Öffnungen von Wohnräumen (zum Beispiel Fenster) und Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen, Balkone und Loggien) unzulässig sind. Hierdurch kann ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Der Skateplatz wurde nicht als wesentliche Lärmquelle wahrgenommen. Falls Beeinträchtigungen der Wohnnutzung stattfinden, soll der Platz verlagert werden.

#### **4.7. Ersatzpflanzungen von Bäumen**

Im Plangebiet ist am Ostrand eine Baumreihe aus Bergahorn und Birken vorhanden, die voraussichtlich beseitigt werden muss. Hierfür wurde ein Ersatz durch Ersatzpflanzungen großkroniger Laubbäume festgesetzt. Diese Ersatzpflanzungen können westlich des Gebietes im Bereich der Böschung zu den höher gelegenen, westlich angrenzenden Flächen erfolgen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen einschließlich der Straßenbeleuchtung
- 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. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellende Straßenanbindung an die Ramstedter Straße. Eine geordnete Verkehrerschließung kann über das Straßennetz gesichert werden.

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

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Erschließungsstraße 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 Erschließungsstraße 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 der Erschließungsstraße erfolgen soll.
- Das Telekommunikationsnetz in Zielitz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. 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. 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 Erschließungsstraße endet in einem für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniertem Wendehammer, wodurch eine geordnete Entsorgung möglich ist. 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 Erschließungsstraße 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 Straße 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 Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes 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 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 "Westliche Ramstedter Straße" der Gemeinde Zielitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, 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 10.000 m<sup>2</sup> 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 anthropogen überprägte Flächen, die ehemals zum Schwimmbad gehörten.

#### Artenschutz

Die örtliche Bestandsaufnahme einschließlich einer ersten artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgte am 06.07.2022. Die Biotoptypen im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht vorhanden. Lediglich die vorhandenen Laubgehölze sind von allgemeiner Wertigkeit.

##### Bestand und Bewertung Pflanzen:

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Geltungsbereich, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation in den siedlungsnahen Bereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

##### artenschutzrelevante Tierarten:

Wesentliche wertgebende Tierarten wurden im Rahmen des Landschaftsplanes kartiert. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung für das Plangebiet nach örtlicher Begehung durchgeführt.

##### Avifauna

Der Landschaftsplan hat im Plangebiet keine wertvollen Vogelarten bzw. Arten, die dem Schutz der EU Vogelschutzrichtlinie unterliegen, kartiert. Die Gehölzbestände weisen keine wesentliche Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogelarten auf. Die Störwirkungen durch das angrenzende Schwimmbad und den Skateplatz stellen ebenso eine Beeinträchtigung dar. Allgemein bieten die Gehölze eine Eignung für verbreitete Vogelarten, die ebenso dem Schutz des Bundes-Naturschutzgesetzes unterliegen. Bodenbrüter, für die das Plangebiet eine Eignung aufweist, wurden bei der Begehung im Juli 2022 nicht festgestellt.

##### Lurche, Insekten, Kriechtiere

Das Plangebiet weist aufgrund der Ferne zu Gewässern keine Eignung für Lurche auf. Der Landschaftsplan kartiert für das Plangebiet keine besonders wertvollen Arten. Die örtliche Überprüfung hat ergeben, dass dem Plangebiet aufgrund fehlender offener Bodenbereiche auch wesentliche Habitatbedingungen für die Zauneidechse fehlen. Trotz der Trockenheit im Sommer 2022 war

eine nahezu vollständige Bodenbedeckung durch Gräser und Bewuchs vorhanden, so dass von einem Vorkommen der Zauneidechse nicht auszugehen ist.

#### Feldhamster

Der Landschaftsraum im Nordosten des Landkreises Börde zählt natürlicherweise nicht zum Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters. Von einem Vorkommen dieser gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierart ist folglich nicht auszugehen.

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation kommt dem Plangebiet südlich des Schwimmbades eine allgemeine Bedeutung zu. Es sind jedoch fast ausnahmslos häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung gehen die Flächen als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna und als Lebensraum für Tierarten verloren.

Aufgrund der Erhöhung der Störungen durch das Baugebiet sinkt die Eignung der Gehölzbestände in der Nachbarschaft des Gebietes als Bruthabitat für störungsempfindliche Arten. Allgemein kann davon ausgegangen werden das im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung stehen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotenzials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust an (potentiellem) Nahrungshabitat für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da die Vorhabensfläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

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 durchschnittlich 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.

Nördlich 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 und das Planschbecken. Die Lärmemissionen gehen von ebenerdigen Nutzungen aus. Sprungtürme sind nicht vorhanden. Die auf den Erweiterungsbereich einwirkenden Lärmemissionen betragen tags bis zu 64 dB(A). Sie überschreiten damit die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in einem Streifen, der bis zur Hälfte der überbaubaren Flächen der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße reicht. Die Werte bleiben jedoch unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die ab 70 dB(A) anzunehmen ist. Nachts wird das Schwimmbad nicht betrieben. In den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Mischgebiete tags überschritten wird, wurden Außenwohnbereiche und Öffnungen von Wohnräumen ausgeschlossen. Schallgedämmte Öffnungen (35 dB) sind zulässig, wenn der Wohnraum Lüftungsmöglichkeiten zu anderen Gebäudeseiten aufweist. So kann für die Wohnbebauung der Orientierungswert für Mischgebiete am Tag gesichert werden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass in der gesamten Nordhälfte 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.

## 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. Angrenzend ist keine Wohnbebauung vorhanden, für die sich das Wohnumfeld durch die geplante Bebauung verändert.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Ergänzung 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	8.608 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	7.795 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	765 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	48 m <sup>2</sup>

Gemeinde Zielitz, Oktober 2022

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)**

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.
- (4) In den WA Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in den Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nach Norden ausgerichtete Öffnungen von Wohnräumen (z.B. Fenster) und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise können erdgeschossige Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn diese wirksam nach Norden abgeschirmt werden. Öffnungen von Wohnräumen nach Norden können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von mindestens 35 dB verfügen und eine weitere nicht nach Norden ausgerichtete Öffnung des Wohnraumes vorhanden ist.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm als Ersatzbaum ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Pflanzenqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen ist. Die Anpflanzung kann auch westlich außerhalb des Plangebietes erfolgen.



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Orange** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Green** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Pflegegrünfläche
5. sonstige Planzeichen
- White dashed line** Umgrenzung der Flächen in denen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Black dashed line** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grey dashed line** geplante Grundstücksgrenzen

**Satzung der Gemeinde Zielitz über die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße"**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

- Hinweise:
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Nordteil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) auch außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Dies wird im Rahmen der Abwägung als tolerabel erachtet. Der Betrieb des Schwimmbades hat für Zielitz eine hohe Bedeutung und wichtige soziale Funktion. Insofern wird von den zukünftigen Bewohnern eine höhere Lärmtoleranz erwartet.
  - Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. April bis 30. September jedes Jahres unzulässig.



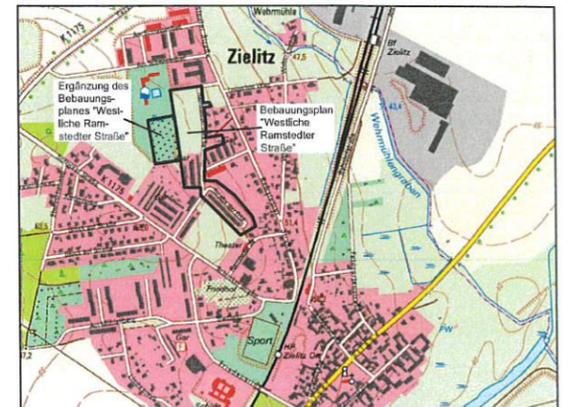
**Gemeinde Zielitz**  
Landkreis Börde

<p><b>Die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendsr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den _____</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.09.2022</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt</b></p> <p>_____</p> <p>vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung gemäß Hauptsatzung am ..... bekanntgemacht)</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>_____</p> <p>am _____</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Zielitz, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>		

**Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Satzung Oktober 2022

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendsr. 14a

Lage im Raum  
[TK10/102012] © L.VermGeoLSA  
(www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011