

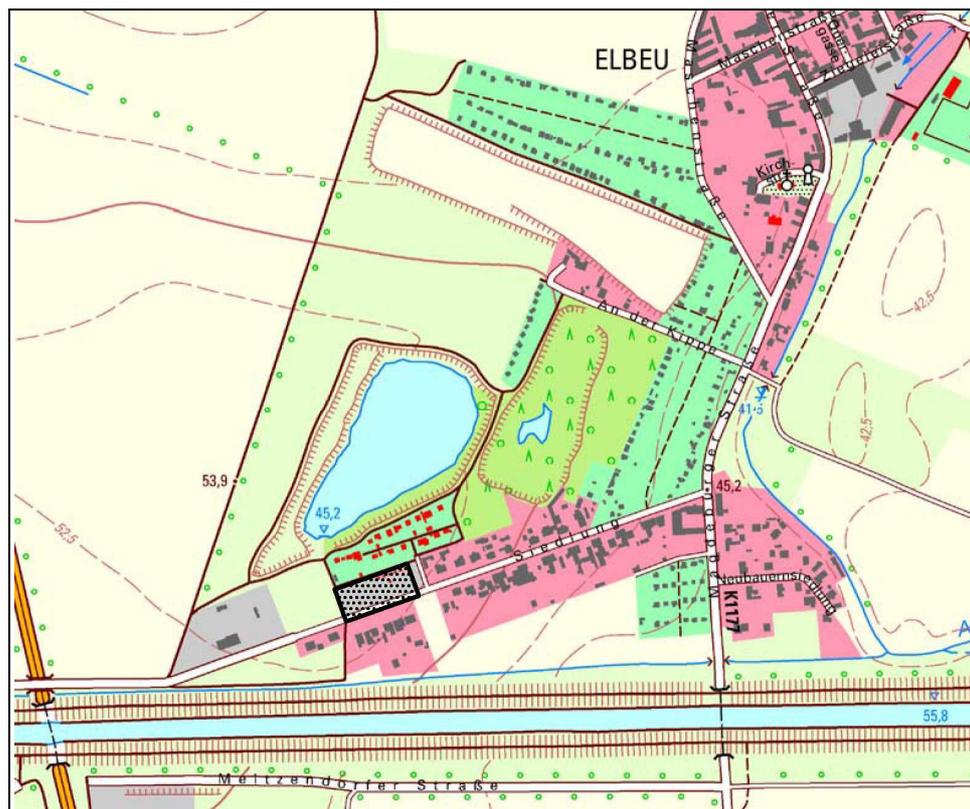


## Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Landkreis Börde

### Bebauungsplan "Siedlung II" in der Ortschaft Elbeu im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – Mai 2019



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A 18/1 - 6021577 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation und Nutzung	7
3.4. Leitungen und Kanäle	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.5. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	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	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Siedlung II" in der Ortschaft Elbeu - Stadt Wolmirstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Ortschaft Elbeu der Stadt Wolmirstedt mit derzeit ca. 828 Einwohnern (Stand 31.12.2016) grenzt unmittelbar südlich an den Stadtkern an. Im Süden der Ortschaft nördlich des Mittellandkanals befindet sich die Siedlung. Die Straße wurde in den vergangenen Jahren grundhaft ausgebaut. Die Bebauung entlang der Straße ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Westabschnitt des ausgebauten Teiles der Straße grenzen nördlich die vier Flurstücke 513, 514, 515 und 516 (Flur 31) an, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Baulücke eingestuft wurden. Die Flächen werden als Gärten und zur Tierhaltung genutzt. Die Flurstücke werden durch die Ferngasleitung Detershagen-Zielitz GTL 2034 der Avacon Netz GmbH gequert. Unter Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu dieser Leitung ist eine Bebauung im Norden zur Verdichtung des geschlossenen Siedlungsbereiches möglich. Die Flächen sind erschlossen. Da nördlich die Gärten der Anlage "Großes Tonloch" angrenzen und sich Westen eine größere Baulücke bis zur ehemaligen Gasdruckreglerstation erstreckt, wurde durch den Landkreis Börde eingeschätzt, dass eine Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist. Zur Realisierung der Errichtung von Einfamilienhäusern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Insgesamt sollen vier Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland in Wolmirstedt. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher als Garten und für die Tierhaltung genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Elbeu an der Siedlung an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Siedlung II" in der Ortschaft Elbeu der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.523 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Stadtrates Wolmirstedt vom 27.09.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 513, 514, 515 und 516 sowie den angrenzenden Teil der Straße Siedlung (Flurstück 197/1) der Flur 31 der Gemarkung Wolmirstedt. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

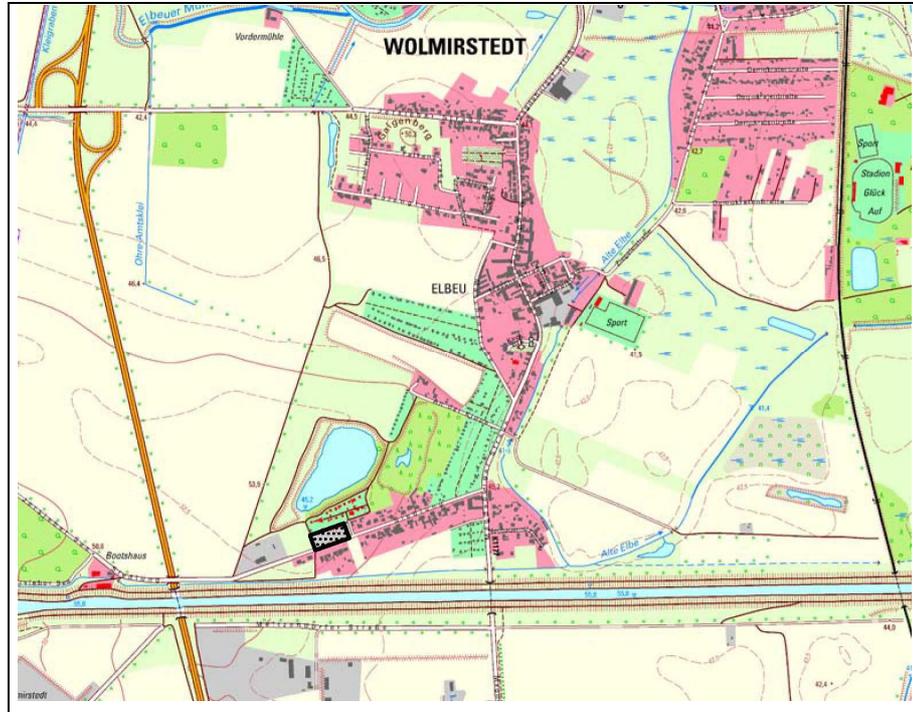
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden der Erschließungsweg für die Gartenanlage "Großes Tonloch" und nördlich davon Gärten
- im Osten und Süden Wohnbebauung (Einfamilienhäuser)

- im Westen eine Grünlandfläche und im Abstand von 100 Metern eine inzwischen stillgelegte Gasdruckreglerstation

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plan-  
gebietes



[TK 10/2014] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6021577/2011

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan  
der Stadt  
Wolmirstedt



[ALK 11/2014] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6021577/2011

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird hieraus gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

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

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Elbeu ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung um den Jersleber See. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltes ist nicht erkennbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,54 Hektar. Davon wurden 3.807 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in privatem Besitz. Die Straße Siedlung ist eine öffentlich gewidmete Straße in städtischem Besitz.

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

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Geschiebemergel an, die für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig sind. Es wird empfohlen, diese Sachverhalte durch standortkonkrete Untersuchungen zu prüfen. Für den Bau der erforderlichen 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.

### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

### archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Elbeu Fundplatz 5, Brandgräberfeld Eisenzeit / Römische Kaiserzeit). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### **3.3. Vegetation und Nutzung**

Das Plangebiet wurde bisher als Garten und teilweise für die Tierhaltung genutzt. Im Norden befinden sich 6 Gartenlauben. Es sind weitere Nebengebäude und Unterstände der Tierhaltung vorhanden. Im Straßenraum der Siedlung ist eine Baumreihe mit 2 Großbäumen und 7 Neuanpflanzungen vorhanden, die zu erhalten sind. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Wolmirstedt. Auf den gärtnerisch, als Grünland und Koppelfläche genutzten Flurstücken sind auf dem Flurstück 516 und im Norden der Flurstücke 513, 514, 515 Obstgehölze vorhanden, die keinem Schutzstatus unterliegen. Aufgrund der intensiven Nutzung zur Tierhaltung sind die Flächen teilweise vegetationsfrei.

### **3.4. Leitungen und Kanäle**

Das Plangebiet wird durch eine Hochdruck-Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH gequert. Die Gashochdruckleitung Detershagen - Zielitz (GTL0002034) mit einem Nenndruck von PN 16 bar und einem Nenndurchmesser von DN 300 ist in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung beträgt 3 Meter, das heißt, jeweils 1,5 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden können, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Scheitelüberdeckung der Leitung (z.B. zwischen Grabensohle/ Rohrleitung) darf an allen Berührungspunkten 1 Meter nicht unterschreiten. Planungen im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Leitung sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon abzustimmen. Für den Fall, dass die Gashochdruckleitung durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden

muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich), ist zu berücksichtigen, dass die Avacon eine Vorlaufzeit von ca.9 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes in Gasleitungsnähe weist die Avacon darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten sind. Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten. Tiefwurzeln Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von der Leitung entfernt bleiben.

Für die Leitung wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Der Bestand der Leitung bleibt hierdurch gesichert.

## **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. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll

gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. 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 8 Meter, da die vorhandene Ferngasleitung zu berücksichtigen ist und östlich des Gebietes die Gebäude ebenfalls 8 Meter Abstand einhalten. Es wurde eine Tiefe der überbaubaren Fläche von ca. 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Straße Siedlung erschlossen. Die Straße wurde vor wenigen Jahren ausgebaut. Der Straßenraum mit einer Gesamtbreite von ca. 15 Metern umfasst neben der befestigten Straße einen breiteren Straßenseitenraum mit Baumanpflanzungen, die der Baumschutzsatzung der Stadt Wolmirstedt unterliegen. Ein Gehweg ist auf der Südseite vorhanden.

#### **4.5. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind**

Die das Plangebiet tangierende Gashochdruckleitung ist zu erhalten. Hierfür wurde eine Fläche in einer Breite von 3 Metern festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers, der Avacon Netz GmbH zu belasten ist.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.  
Für die Stadt Wolmirstedt entstehen somit keine Kosten.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße Siedlung gesichert.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss der Grundstücke des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist an die in der Straße Siedlung verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 PE-HD möglich. Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag zur Trinkwasserversorgung zu stellen.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind durch die Bauherren zu prüfen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich die Gashochdruckleitung Detershagen-Zielitz (GTL0002034). Im Näherungsbereich der Leitung sind die in Pkt. 3.4. angeführten Rahmenbedingungen zu beachten.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Straße Siedlung sind gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG voraussichtlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-

maßnahmen 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. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauschluss beauftragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Straße Siedlung angeschlossen werden. Die Neuanschlüsse an die zentrale Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet befindet sich keine Niederschlagswasserkanalisation. Die in der Straße Siedlung verlaufende Niederschlagswasserkanalisation endet vor dem Plangebiet im Bereich des Stichweges. Ein Anschluss der Grundstücke des Plangebietes an diese Niederschlagswasserkanalisation ist nicht möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zur Versickerung zu bringen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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 Grundsatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung II" in der Ortschaft Elbeu der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019

auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

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.

#### Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind nicht erkennbar betroffen. Das Gebiet ist umfangreichen Störeinträgen durch die im Gebiet ausgeübten und angrenzenden Nutzungen ausgesetzt. Eine Eignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten ist nicht gegeben. Die Baufreimachung des Gebietes 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 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 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. Es ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Die Entfernung zur Bundesstraße B 189 beträgt ca. 430 Meter, die unterhalb der Geländeoberfläche geführt wird, um den Mittellandkanal zu unterqueren. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B 189 ist nicht zu erwarten.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung II" in der Ortschaft Elbeu 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 Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen nur gering beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

## **8. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	5.445 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	3.807 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.638 m <sup>2</sup>

Stadt Wolmirstedt, Mai 2019