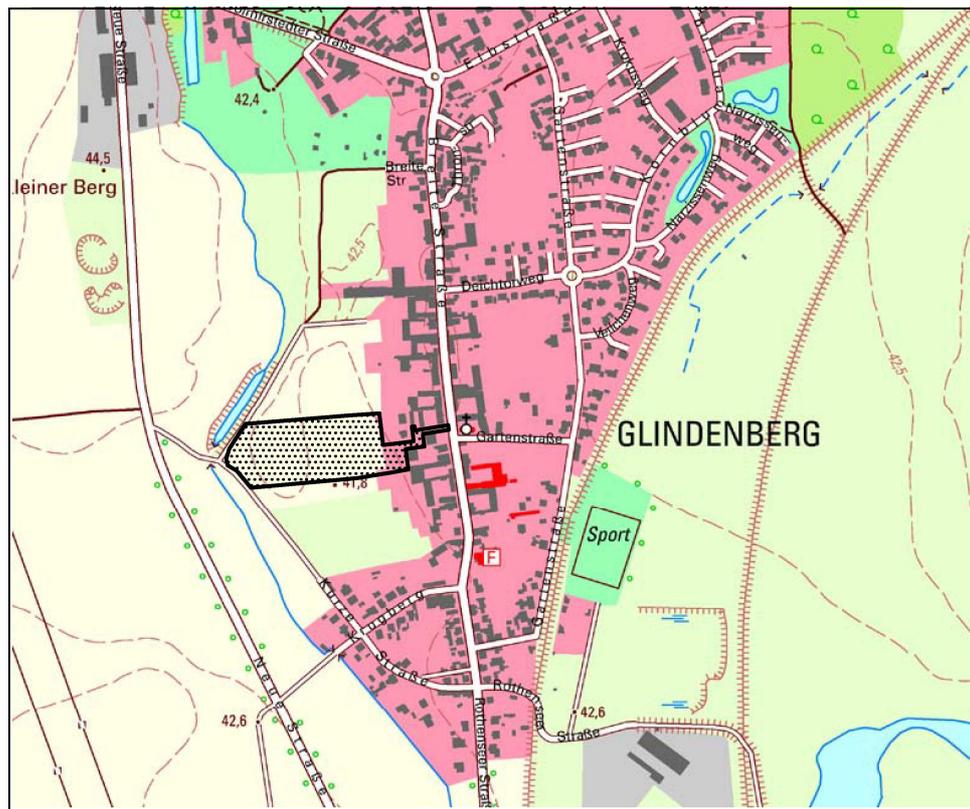




**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan "Glindenberg West"
in der Ortschaft Glindenberg
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Entwurf – Mai 2019



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA (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	3
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	6
3.4. Leitungen und Kanäle	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
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	11
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	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Glindenberg West" in der Ortschaft Glindenberg - 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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt wurde ortschaftsbezogen der Grundstücksbedarf für den Wohnungsbau ermittelt. Für Glindenberg wurde insgesamt ein zusätzlicher Bauflächenbedarf für ca. 35 Baugrundstücke festgestellt, deren Deckung am westlichen Ortsrand erfolgen soll. Das Plangebiet ist Bestandteil der hierfür im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen. Es bildet einen ersten, von der Breiten Straße aus erschlossenen Bauabschnitt mit ca. 17 bis 24 Baugrundstücken je nach Grundstückaufteilung.

In Glindenberg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung. Nach 1990 wurden im Osten von Glindenberg umfangreich Baugrundstücke erschlossen. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Einfamilienhäuser wurden diese durch Familien mit Kindern bezogen. Die inzwischen erwachsenen Kinder suchen jetzt selbst nach Bauplätzen im Ort zur Errichtung eines eigenen Einfamilienhauses. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage stehen jedoch keine Bauflächen zur Verfügung. Die Erschließung neuer Baugebiete ist daher zur Deckung des örtlichen Bedarfes erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a 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 m² 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 stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Glindenberg westlich 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 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Glindenberg West" in der Ortschaft Glindenberg der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 6.842 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete 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. Durch Beschluss des Stadtrates Wolmirstedt vom 07.02.2019 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 271/1, 839/45, 30/12 (teilweise), 1098, 1100, 1101, 1364 und 1365 der Flur 4 der Gemarkung Glindenberg. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

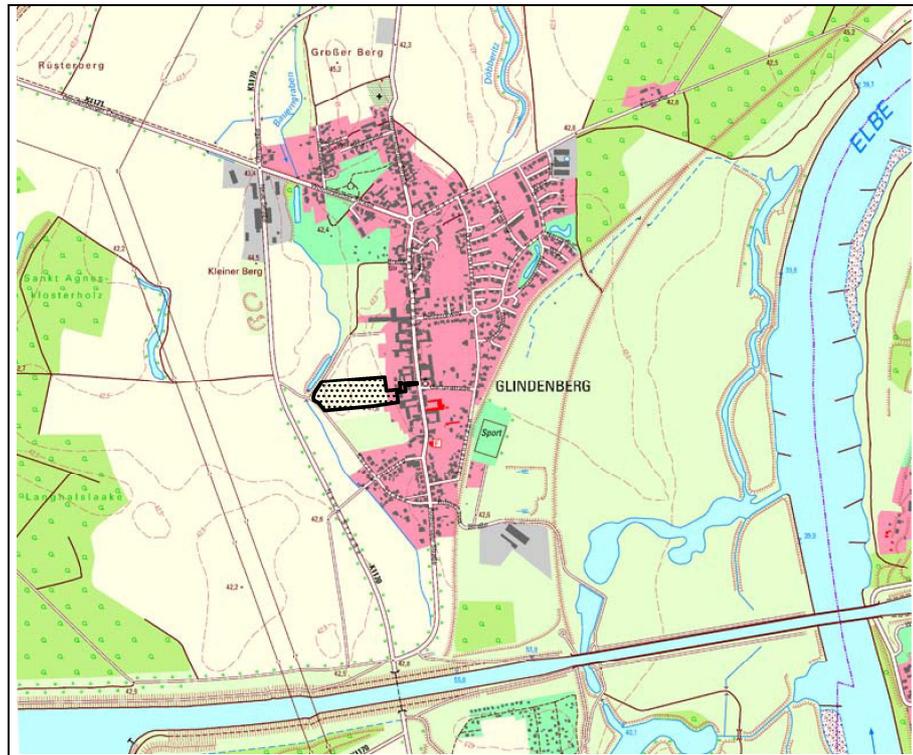
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten Wohnbebauung des Ortskerns Glindenberg
- im Süden Grünland und Ackerflächen
- im Westen ein landwirtschaftlicher Weg und westlich davon ein Graben (Gewässer II.Ordnung), im Abstand von ca. 100 Metern von den überbaubaren Flächen verläuft die Ortsumgebung Glindenberg der Kreisstraße K 1170

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

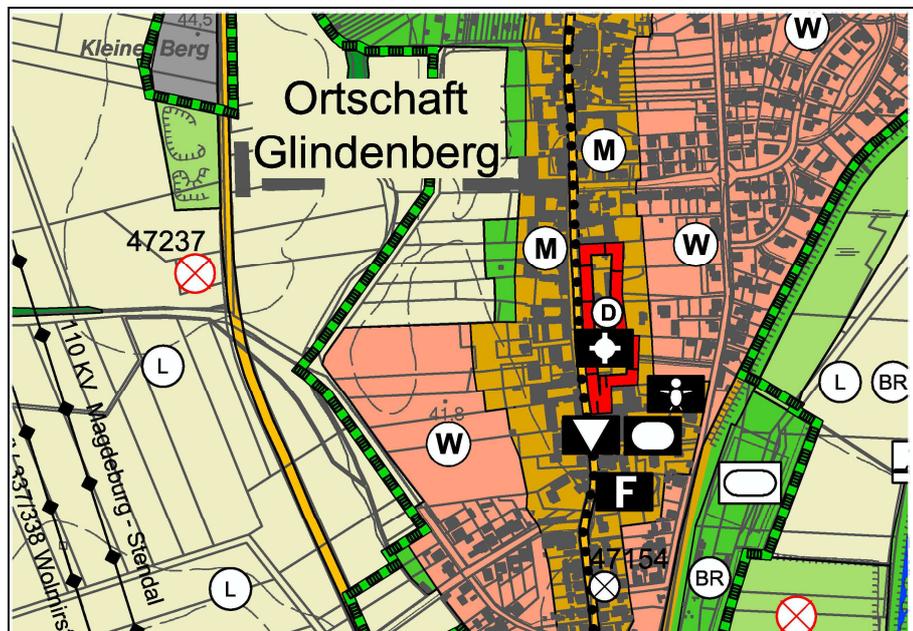
Lage des Plan-
gebietes



[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 einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird im Abstimmungsverfahren eingeholt. Sie entscheidet über die Raumbedeutsamkeit.

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 Glindenberg 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 Barleber 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. 19.223 m². Davon wurden 17.106 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in privatem Besitz. Die auf den Flurstücken 30/12 und 1364 befindlichen Zuwegungen sind bisher nicht öffentlich gewidmet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen Voruntersuchungen vor. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Eine Baugrunduntersuchung wurde durch den Erschließungsträger beauftragt.

Nach den ersten Ergebnissen der Bodenuntersuchung stehen im Plangebiet oberflächennah Sande an, die eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich ermöglichen. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt durch weitere Untersuchungen zu prüfen. Für den Bau von 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.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Flurstücke 1365 und 1101 werden nicht bewirtschaftet. Auf ihnen hat sich Grünland entwickelt. Dabei wird das Flurstück 1101 als Grünland und als Garten bewirtschaftet. Die Zuwegung ist auf dem Flurstück 1364 ausgebaut. Der westlich daran anschließende Teil der geplanten Erschließungsstraße ist derzeit in die Gartenfläche des nördlich angrenzenden Grundstückes mit einbezogen. Die Biotoptypen sind anthropogen überprägt. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

3.4. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird im Westen von Nord nach Süd durch eine 20 KV Mittelspannungsfreileitung der AVACON Netz GmbH gequert. Die Leitung kann in der jetzigen Führung nicht erhalten werden. Sie muss im Rahmen der Erschließung des Gebietes im Querungsbereich in den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg verlegt 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. 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 soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% 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 3 Meter. Es wurde eine Tiefe der überbaubaren Fläche von ca. 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Für die nördlich der Erschließungsstraße angeordneten Grundstücke soll aufgrund der Grundstückstiefe von ca. 50 Metern eine geordnete Hinterliegerbebauung möglich sein. Die Baugrenzen nördlich der Erschließungsstraße werden daher entsprechend erweitert. Der Abstand der Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze soll mindestens 5 Meter betragen, um eine Eingrünung der Gebäude nach Norden zu ermöglichen.

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 nicht erschlossen. Es ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Erschließung soll von der Breiten Straße aus erfolgen, um das Baugebiet in den Ort zu integrieren und das Entstehen von einer Wohnsiedlung ohne Bezug zum alten Ortskern zu verhindern. Die Erschließungsstraße bindet daher an die Breite Straße an. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/Stunde Wohnwege ohne gesonderte Fußwege geeignete Erschließungsanlagen. Diese Verkehrsstärke wird bei dem geplanten Wohngebiet mit 17 bis 24 Baugrundstücken deutlich unterschritten, so dass die Anlage von Mischverkehrsflächen vorgesehen ist. Die Ausbaubreite wurde mit 5,5 Meter festgelegt, um eine geordnete Müllentsorgung zu gewährleisten. Die Straße wird durch Randstreifen mit einer Breite von 30 cm auf beiden Seiten ergänzt. Das Müllfahrzeug kann bei dieser Straßenbreite am Straßenrand abgestellte Kraftfahrzeuge passieren. Eine Begegnung Pkw / Müllfahrzeug ist konfliktfrei möglich. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der RASt06. Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Das öffentliche Straßennetz wird ergänzt durch einen Fußweg, der im Westen an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg anbindet und die Verbindung zur offenen Landschaft gewährleistet. Die Breite dieses Weges wird mit 3 Metern festgesetzt, um den Weg als Notausfahrt im Gefahrenfall nutzen zu können. Ein regelmäßiges Ausfahren soll durch einen klappbaren Poller verhindert werden.

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

Die Tiefe der Baugrundstücke nördlich der Zufahrtsstraße beträgt ca. 50 Meter. Auf dieser Seite soll durch eine private Zuwegung eine Hinterliegerbebauung zugelassen werden. Hierdurch können zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Zuwegung soll über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgen. Diese Zuwegung wurde mit einer Breite von 4 Metern festgesetzt. Ein Ausbau ist in einer Breite von 3 Metern vorgesehen. Eine bedarfsgerechte Erschließung für mögliche Hinterliegergrundstücke kann dadurch gesichert werden. Die Abfallentsorgung für die Hinterliegergrundstücke erfolgt an der öffentlichen Erschließungsanlage. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Erschließungsstraße bereitzustellen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße und des Fußweges einschließlich der Straßenbeleuchtung,
- die Anlage einer Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation),
- die Verlegung einer das Plangebiet querenden 20 KV Mittelspannungsleitung der AVACON Netz GmbH.

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch den einen Erschließungsträger übernommen, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf. Für die Stadt Wolmirstedt entstehen keine Kosten.

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 wird über die neu anzulegende Erschließungsstraße gesichert (vergleiche hierzu die Punkte 4.4. und 4.5. der Begründung). Baufahrzeuge sollen das Plangebiet grundsätzlich über die Neue Straße von Westen aus anfahren.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von neuen Elektroenergieversorgungsleitungen erforderlich. Weiterhin muss eine das Plangebiet querende 20 KV Freileitung verlegt werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist durch den Erschließungsträger nicht vorgesehen. Die Gebäude sollen mit Wärmepumpen beheizt werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist die Verlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das Breitband-Telekommunikationsnetz wird in Wolmirstedt durch die MD-DSL betrieben. Abstimmungen mit MD-DSL erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Erweiterung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ sind hierzu vertragliche Vereinbarungen zu schließen
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Glindenberg ist die Stadt Wolmirstedt. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße ist eine Kanalisation vorzusehen. Seitens des Erschließungsträgers ist die Ableitung des Niederschlagswassers in westliche Richtung in den Bauerngraben beabsichtigt. Dahingehend sind entsprechend Regelwerk DWA-M 153 Maßnahmen erforderlich, das Regenwasser vor der Einleitung zu behandeln. Inwieweit das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke zur Versickerung gebracht werden kann oder ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen. Für die privaten Erschließungsanlagen sind separate Entwässerungslösungen (z.B. Versickerung über Sickerschächte) vorzusehen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes 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 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 "Glindenberg West" 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 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² 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 m² 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. Das Plangebiet soll als Wohnsiedlung entwickelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind erforderlich.

Artenschutz

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 gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

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

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist erheblichen Lärmimmissionen nicht ausgesetzt.

Die Entfernung zur Kreisstraße K 1170 beträgt ca. 100 Meter. Die Verkehrsbelegung der Straße ist nicht so erheblich, dass eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Ein Untersuchungserfordernis wird daher nicht erkannt.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Glindenberg West" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen 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	19.223 m ²
• allgemeine Wohngebiete	17.106 m ²
• Straßenverkehrsflächen	2.003 m ²
• Fußweg	114 m ²

Stadt Wolmirstedt, Mai 2019