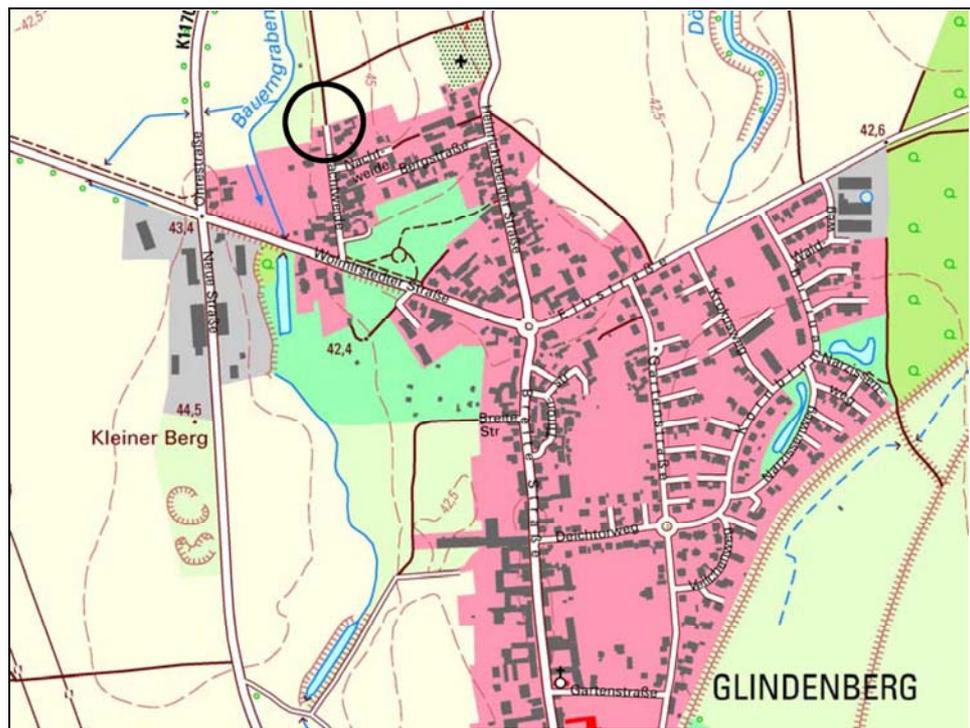




**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt  
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr. 36/19 "Nachtweide"  
in der Ortschaft Glindenberg  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Entwurf – März 2020**



[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. Hochwasserrisiko	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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.6. Bindungen für Bepflanzungen	10
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	11
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36/19 "Nachtweide" 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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 Norden der Ortschaft Glindenberg befindet sich die Nachtweide, die als öffentliche Straße bis zum Grundstück Nachtweide 4 gewidmet ist. Sie führt danach in gleichem Ausbauzustand ohne Gehweg weiter bis zum Flurstück 531. Danach ist der Weg nicht mehr ausgebaut. Am Ende verfügt die Straße nicht über einen öffentlich gewidmeten Wendehammer, so dass derzeit die Fahrzeuge auf dem Flurstück 69 wenden. Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt, die Situation durch Anlage eines Wendehammers zu ordnen und die vorhandene Erschließungsfunktion der Straße für weitere Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zu nutzen.

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.

In einem ersten Schritt wurde hierfür das Baugebiet westlich der Breiten Straße vorgesehen. Dieses deckt einen Teil des Bedarfs. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen westlich der Breiten Straße bis zum Krugberg können jedoch nicht kurzfristig erschlossen werden und stehen derzeit somit zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung. Die Stadt hat daher geprüft, an welchem Standort noch kurzfristig Wohnbauflächen angeboten werden können. Hierfür eignet sich das Plangebiet.

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 m<sup>2</sup> bis zum Jahre 2021 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.

Die vorliegende Fläche stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Glindenberg nördlich 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.
- 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 Nachtweide in der Ortschaft Glindenberg der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.017 m<sup>2</sup> und bleibt damit 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.

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 05.12.2019 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 69 (teilweise), 78 (teilweise) und 429 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Glindenberg. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

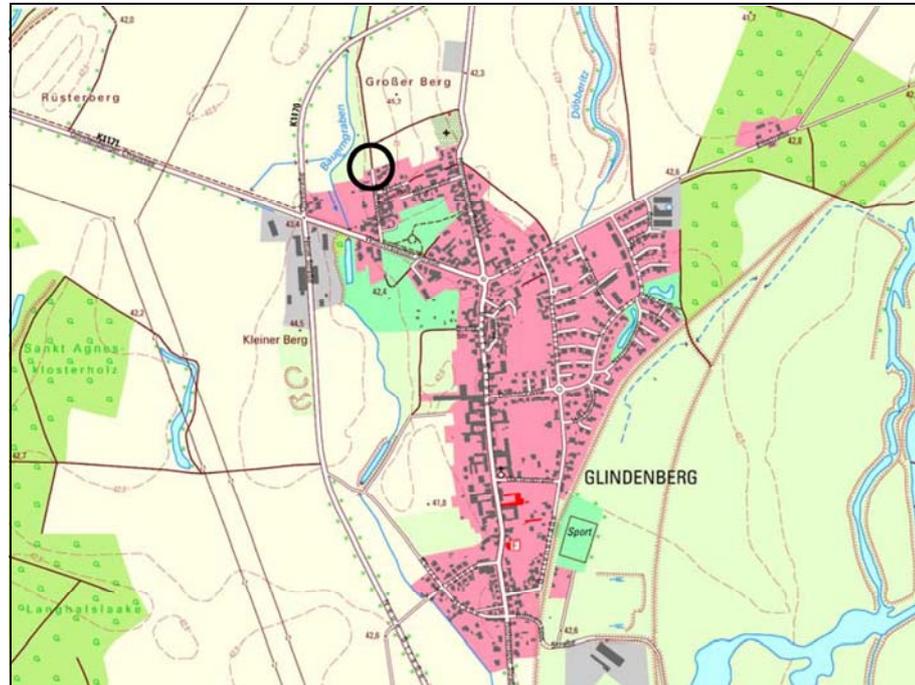
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden Wohnbaufläche der Ortslage Glindenberg
- im Osten und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen Acker
- im Westen Ackerflächen und westlich der Friedhof

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt eine Teilfläche im Süden des Plangebietes als gemischte Baufläche und das verbleibende Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war zunächst die Situation, dass eine geordnete Wendeanlage an der Nachtweide nicht vorhanden ist. Diese kann nur auf den Flurstücken 69 oder 78 hergestellt werden. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die dann vorhandene Erschließung für eine Wohnbebauung genutzt werden kann. Die Planung hat sich aus der örtlichen Erschließungssituation ergeben, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft wurde.

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 Nutzung der erschlossenen Flächen angrenzend an die Straße Nachtweide entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Erschließung wird über Nachtweide gesichert.

Der Umfang von bis zu fünf Wohnbaugrundstücken hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes in der Stadt Wolmirstedt. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgestellten Baulücken in Glindenberg sind inzwischen bebaut. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der Obersten Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

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. Der vorgesehene Umfang von bis zu 5 Bauplätzen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bedarf.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.955 m<sup>2</sup>. Davon wurden 3.390 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in privatem Besitz. Das Flurstück 426 (Nachtweide) im Eigentum der Stadt ist eine öffentliche Straße, die in einen landwirtschaftlichen Weg mündet.

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

Zur Bebaubarkeit liegen bisher keine Untersuchungen vor. Aufgrund der standortkonkreten Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

Nach den allgemeinen Standortbedingungen 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.

#### untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali 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 keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m  $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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 Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

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

Das Plangebiet umfasst die Straße Nachtweide, eine mit einer Doppelgarage bebaute teilweise als Holz- und Containerlagerplatz befestigte Teilfläche des Flurstücks 69 und außerhalb der bebauten Fläche Ackerflächen. Die Ackerflächen werden bis an die Grundstücksgrenzen bewirtschaftet. Gehölze sind auf den Flächen nicht vorhanden.

Das Gebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die Feldlerche ist nicht zu erwarten, da diese bei der Wahl der Brutstätten in der Regel einen Abstand von ca. 100 Metern zu bebauten Flächen hält.

### **3.4. Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber in einem 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 Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs.2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Sie sind nicht gemäß § 76 Abs.2 oder Abs.3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen.

Weiterhin gilt gemäß § 78c Abs.2 WHG für Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur

Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch den Standort und die Nähe des westlich der Straße verlaufenden Bauerngrabens bedingt im Falle von Hochwasserereignissen in der Elbe zu Überschwemmungen der Flächen infolge von Drängewasseraustritt oder Rückstau im Gewässer kommen kann.

## **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 (GRZ) von 0,4 vor. Diese ist für das Gebiet in Ortsrandlage bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist 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 und der privaten Erschließungsanlage beträgt 3 Meter. 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 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 ausgeschlossen.

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

Das Plangebiet ist über die Nachtweide erschlossen. Wesentliches Planungsziel ist die Anlage einer Wendeanlage am Ende der Straße. Diese wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert. Die Herstellung der Wendeanlage erfordert die Inanspruchnahme von Teilflächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Diese Flächen wurden in der Planzeichnung bemaßt. Durch die Einordnung der Wendeanlage ist eine geordnete Erschließung gesichert.

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

Die Tiefe des Baugrundstücks östlich der Nachtweide beträgt ca. 62 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 Abfallsorgung für die Hinterliegergrundstücke erfolgt an der Nachtweide. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Nachtweide bereitzustellen.

#### **4.6. Bindungen für Bepflanzungen**

Die Stadt Wolmirstedt strebt eine angemessene Begrünung der Grundstücke auch zur Eingrünung der Ortschaft an. Hierfür ist eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit einem Laubbaum je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche vorzunehmen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Wendeanlage und der Straßenbeleuchtung
- die Verlängerung der Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation)

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die begünstigten Grundeigentümer übernommen, mit denen städtebauliche Verträge geschlossen werden. 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 Nachtweide gesichert (vergleiche hierzu die Punkte 4.4. und 4.5. der Begründung). Diese wird am Ende durch eine Wendeanlage abgeschlossen.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 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). Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Glindenberg ist die Stadt Wolmirstedt. Die Straße ist örtlich vorhanden. Sie entwässert seitlich in die Straßenebenenräume. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist für den Wendehammer nachzuweisen.

### 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 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 Nachtweide 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. Das Plangebiet soll als Wohnsiedlung entwickelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind erforderlich.

#### Artenschutz

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen einschließlich einer ersten artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgte am 24.03.2020. Die Biotoptypen im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Hinweise auf Brutstätten bodenbrütender Arten (Feldlerche) wurden nicht festgestellt. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet ist umfangreichen Störeinflüssen durch die 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. 150 Meter. Die Verkehrsbelegung der Straße ist nicht so erheblich, dass eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Ein Untersuchungserfordernis wird daher nicht erkannt.

### 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.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nachtweide 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.

### 9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	3.955 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	3.390 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	565 m <sup>2</sup>

Stadt Wolmirstedt, März 2020