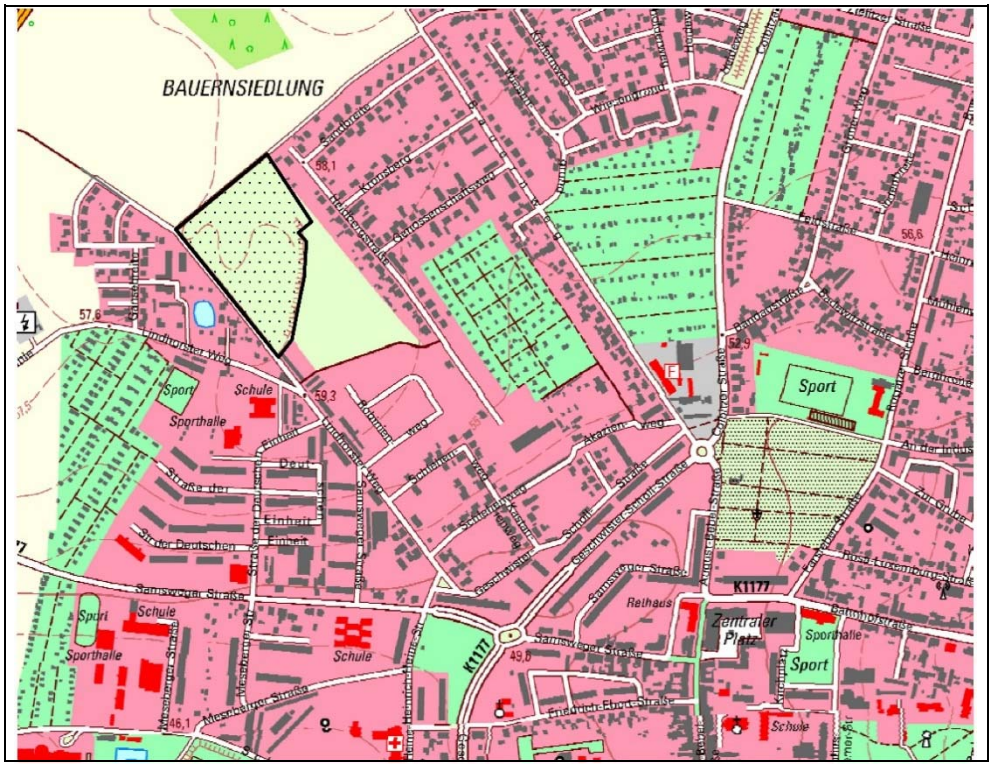
Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 6/92 (6)
Wohngebiet "Lindhorster Weg" Teil 1E, 5.Bauabschnitt

Hinweis: Der Bebauungsplan überplant Teile des Bebauungsplanes Nr.6/92 (5) Wohngebiet "Lindhorster Weg" Teil 1D, der im überplanten Bereich außer Kraft tritt.

Satzung - Juli 2020



[TK10 03/2013]©LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6021577/2011

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

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan Nr.6/92 (6) Wohngebiet "Lindhorster Weg" Teil 1E 5.Bauabschnitt - Stadt Wolmirstedt

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Rechtsgrundlage	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13bBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bodenverhältnisse	7
3.3.	Vegetation und Nutzung	9
3.4.	Vorhandene Leitungen	9
4.	Generelle Planungsziele	9
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.3.	Öffentliche Verkehrsanlagen	11
5.4.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.5.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
5.6.	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12
5.7.	Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.8.	Öffentliche Grünflächen	12
5.9.	Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	13
6.1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	13
6.2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
7.1.	Erschließung	14
7.2.	Brandschutz	15
7.3.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
7.4.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	22
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	22
10.	Flächenbilanz	23

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- 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

Das Baugebiet Lindhorster Weg in Wolmirstedt gehört neben dem Wohngebiet Elbeu zu den ersten Baugebieten, deren Entwicklung die Stadt Wolmirstedt nach 1990 eingeleitet hat. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.07.1992. Zunächst wurde ein Entwurf für das gesamte Baugebiet zwischen dem Lindhorster Weg und dem Bauernweg erarbeitet, der sich aufgrund der Vielzahl der dort vorhandenen Garagen und ungeklärten Eigentumsverhältnissen nicht umsetzen ließ. Nachdem diese Sachverhalte nach 2002 zunehmend geklärt werden konnten, wurde das Baugebiet in einen Teil 1, der vom Lindhorster Weg aus erschlossen werden soll und einen Teil 2 unterteilt. Der Teil 1 wurde in fünf Bauabschnitte 1A, 1B, 1C, 1D und 1E unterteilt. Die Erschließungsabschnitte 1A, 1B und 1C (Schlehenweg, Robinienweg und Lupinenweg) sind vollständig abgeschlossen. Derzeit ist der Abschnitt 1D (Goldregenweg) in Umsetzung. Die Grundstücke sind bereits komplett an Bauherren veräußert. Die geplanten Einfamilienhäuser sind in Planung, im Bau oder teilweise bereits fertiggestellt, so dass der letzte Bauabschnitt des Wohngebietes, der Teil 1E vorbereitet werden soll.
Dieser Teil umfasst Flächen einer ehemaligen Sandentnahme. Auf der Fläche wurde in den 70er Jahren des 20.Jahrhunderts eine oberflächennahe, geringmächtige Sandschicht von 1 bis 1,5 Metern abgebaut. Sie stellt sich daher nordwestlich einer vorhandenen Böschung als kaum wahrnehmbare Senke dar. Die Fläche schließt das Baugebiet Lindhorster Weg nach Nordwesten ab. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche wird durch diesen Bauabschnitt komplettiert. Nur im Teil 2 des Baugebietes, der vom Bauernweg erschlossen wird, bestehen noch Nutzungsbrachen, die die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen ermöglichen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und einem Vorhabenträger gesichert. Für die Erfüllung der Erschließungspflicht hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten zu hinterlegen.
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um in Wolmirstedt dringend benötigte Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Die bisher entwickelten Bauabschnitte am Lindhorster Weg und das Baugebiet in Elbeu sind fast vollständig ausgelastet. Die Nachfrage

nach Einfamilienhausgrundstücken hält unvermindert an. Ziel der Stadt Wolmirstedt ist, die zentrale Funktion Wolmirstedts zu stärken und die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Bildung und Versorgung zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 Metern zum Zentrum Wolmirstedts. Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine sich in die Umgebung einfügende Nachnutzung des Geländes durch Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das dreiseitig von Bebauung umgeben, derzeit aber nicht bebaut ist, als Wohnbauland gewidmet. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muss durch den Bebauungsplan gesichert werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m^2 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.
Im Plangebiet des Bebauungsplanes wurde Sand abgebaut. Danach erfolgte eine Grünlandnutzung. Das Gebiet wurde bisher nicht baulich genutzt. Es grenzt im Osten, Süden und Westen an baulich genutzte Flächen an. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Es fällt somit unter die befristet bis zum 31.12.2019 geltenden Regelungen des § 13b BauGB.

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

1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m^2 nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m^2 bis 70.000 m^2 ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m^2 Grundfläche.
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)
Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 29.234 m^2. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 8.770 m^2. Diese bleibt damit unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m^2. Zu prüfen ist hierbei die Kumulationsregelung, das heißt, ob der Plan im sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB die Grenze überschreitet. Das Kumulationsverbot ist gemäß der Kommentierung zum BauGB, Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar BauGB § 13a, Rn.44 nur zwischen mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung "nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (im "Normalverfahren", also mit Umweltprüfung)" anzuwenden.
Der Bebauungsplan Nr.6/92 (5) "Lindhorster Weg" Teil 1D 4.Bauabschnitt wurde im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, so dass das Kumulationsverbot nicht zu berücksichtigen ist.

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.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss auch für Teilbereiche so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Gebiet wird begrenzt:

- im Südosten durch den 4.Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr.6/92 (5) Lindhorster Weg Teil 1D), mit einbezogen wurden die Flurstücke 216 und 217 der Flur 9 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6/92 (5), auf denen zum Anschluss des 5.Bauabschnittes eine Änderung erforderlich ist, diese betrifft den Entfall eines Wendehammers am Ende des Goldregenweges und dessen Festsetzung als Wohnbaufläche
- im Südwesten durch die Nordostgrenze eines landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung des Lindhorster Weges, die Fläche, die für die Erschließung mit ausgebaut werden muss, wurde in den Geltungsbereich einbezogen
- im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Weg angrenzend an Ackerflächen
- im Nordosten durch die Südwestgrenze der Flurstücke 122/18, 174, 132/18, 75/18 und 77/18 der Flur 9, Gemarkung Wolmirstedt (Wohngrundstücke an der Heidbergstraße)

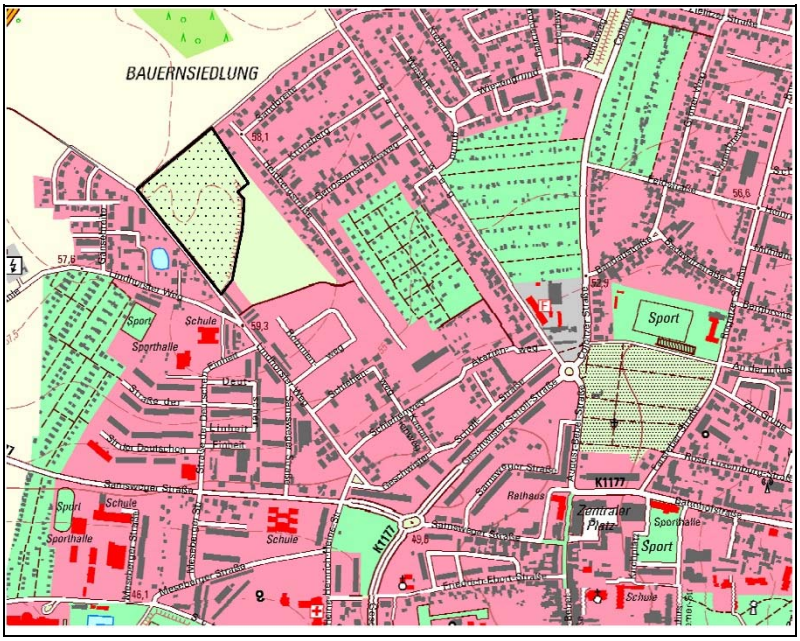
An das Plangebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan Nr.6/92 (5) Wohngebiet Lindhorster Weg Teil 1D an. Teilweise wird der Bebauungsplan durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und tritt in den überplanten Bereichen außer Kraft. Im Osten beginnt westlich des Weges der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 Wohngebiet Westlich Lindhorster Weg. Beide Bebauungspläne setzen auf den angrenzenden Flächen allgemeine Wohngebiete fest. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen zwischen den Festsetzungen der Bebauungspläne bestehen daher nicht.

An das Plangebiet grenzen folgende Nutzungen an:

- im Nordosten ein Einfamilienhausgebiet an der Heidbergstraße
- im Südosten ein als allgemeines Wohngebiet festgesetztes Einfamilienhausgebiet am Goldregenweg
- im Südwesten ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung des Lindhorster Weges und daran angrenzend ein Garagenhof, Einfamilienhäuser und Gärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 Wohngebiet Westlich Lindhorster Weg
- im Nordwesten ein landwirtschaftlicher Weg und westlich Ackerflächen

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung durch angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Bundesstraße B 189 verläuft in einem Abstand von ca. 380 Metern. Die Wohnbauflächen westlich des Plangebietes reichen deutlich näher an die Bundesstraße B 189 heran, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

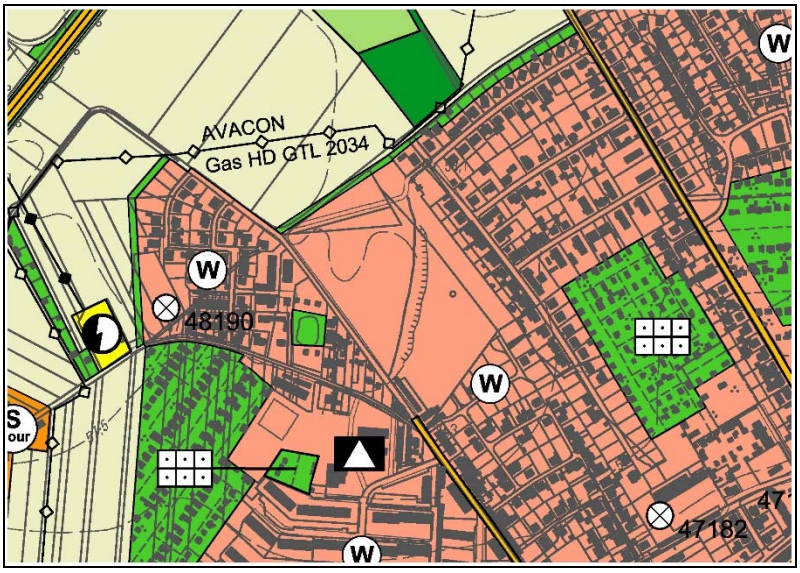


Lage des Plangebietes

TK10/03/2013 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6021577/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche dar. Am Rand zur offenen Landschaft ist eine Eingrünung vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt diese Planungsziele um. Er wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt

TK10/03/2013 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6021577/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
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.
Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches des Grundzentrums Wolmirstedt. Es befindet sich innerhalb des großräumigen Vorranggebietes für untertägigen Salzabbau. Bei Berücksichtigung der aus dem fortschreitenden Abbau resultierenden Deformationswerte wird der Vorrang der untertägigen Salzgewinnung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für das Gebiet sind ansonsten keine Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgewiesen.
Das Gebiet ist Bestandteil einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale in der Stadt Wolmirstedt. Der Bedarf an Einfamilienhausstandorten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Aufgrund des nicht bedarfsgerechten Angebotes an Wohnformen (deutlicher Überbestand an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, fehlende Wohnungen in Einfamilienhäusern) besteht ein erheblicher Bedarf für Einfamilienhausstandorte, für die das Plangebiet als einer von zwei Standorten vorgesehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolmirstedt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wolmirstedt im nordwestlichen Stadtgebiet. Es wird südwestlich vom Lindhorster Weg erschlossen. Die Fläche beinhaltet einen Böschungsbereich an der Südwestgrenze des Grundstückes. Ansonsten ist die Fläche weitgehend eben bei einer Geländehöhe von ca. 57 m ü.NHN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 36.056 m^2. Davon überplanen 272 m^2 den wirksamen Bebauungsplan Nr.6/92 (5). Das Plangebiet wurde durch einen Erschließungsträger erworben. Dieser hat mit der Stadt Wolmirstedt zur Entwicklung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

3.2. Bodenverhältnisse

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.
Folgender genereller Aufbau der Bodenoberschichten ist im Plangebiet gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zum benachbarten Bebauungsplan zu erwarten:

- > 15 Meter Geschiebemergel mit Decksanden bis max. 5,0 Meter Mächtigkeit überlagert
- über Grünsand der Calvörder Scholle.
- Die Grundwasseroberfläche im Plangebiet liegt tiefer als 5,0 Meter unter Gelände, es ist eine saisonbedingte Grundwasserführung möglich, das Grundwasser ist gespannt. Die Abflussrichtung verläuft von Nord nach Süd, die Geschütztheit ist günstig.

Für das Baugebiet liegen zwei Baugrunduntersuchungen vor (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH Magdeburg vom 01.11.2017 und 19.06.2020), die auch die Möglichkeiten zur Versickerung

des Niederschlagswassers detailliert untersuchen. Allgemein stellen sich die Untergrundverhältnisse recht inhomogen dar. Der Gutachter führt aus: Für die Erschließungs- und Bebauungsarbeiten kann von normalen Baugrundeigenschaften hinsichtlich von Erdarbeiten, Gründungsarbeiten oder ähnliches, ausgegangen werden. Maßgebende Bodenklassen nach DIN 18300 alt sind 3-4.
Im Plangebiet ist eine zentrale Fläche für eine Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung an der Stelle vorgesehen, an der die günstigsten Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers bestehen. Der Gutachter führt hierzu aus: "Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstücksbereich nach den Regeln der DWA-A 138 ist im Bereich des Versickerungsbeckens möglich. Empfohlen wird eine Mindestschachtungstiefe von ca. 1 Meter unter GOK, um den hydraulischen Anschluss an die Sandschichten zu gewährleisten. Die Sande weisen korrelativ ermittelte Schichtduchlässigkeiten von ca. 9,5 x 10^{-5} m/s bis 1,3 x 10^{-3} m/s auf." Eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist hierdurch möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerungsanlage liegt vor.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Untertagebergbau

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld 613/90/1007 für untertägigen Salzabbau der Kali und Salz GmbH.
Gemäß der Stellungnahme der K+S Kali GmbH sind im Plangebiet folgende Deformationswerte im Verlauf von mehreren Jahrzehnten zu erwarten:

- Absenkungen langsam, gleichmäßig und großflächig bis zu 0,5 m (± 50%)
- Schieflagen max. 2 mm/m
- Längenänderungen (erst Zerrung, dann Pressung) 1 mm/m
- Krümmungsradius > 20 km

Hinsichtlich der Beachtung der Deformationswerte besteht Anpassungspflicht bei der Gründung von Gebäuden und der Verlegung der Erschließungsanlagen.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Ortsakte Wolmirstedt, Fundplätze 9, 74: jungsteinzeitliche Siedlung, bronzezeitliche Siedlung, bronzezeitliches Brandgräberfeld, eisenzeitliche Siedlung, eisenzeitliches Brandgräberfeld). 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 wird, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologische Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen außerhalb des durch Sandabbau gestörten Bereiches ein repräsentatives Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters vorgeschaltet werden (sogenannter erster Dokumentationsabschnitt). Auf Grundlage der Ergebnisse können dann genauere Angaben zu Art, Dauer und Umfang der Dokumentation (zweiter Dokumentationsabschnitt) gemacht werden. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang des ersten Dokumentationsabschnitts sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Auf Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten wurde für die Flurstücke 170, 171, 172, 173, 176, 177, 178, 203, 216, 217, 222, 223, 224 der Flur 9, Gemarkung Wolmirstedt kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, 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 (GVBI. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Es wird von einem Weg entlang einer Leitungstrasse auf dem Flurstück 223 gequert. Nordwestlich des Weges wurde die Fläche als Acker genutzt. Seit der Neuerrichtung des landwirtschaftlichen Weges am Gebietsrand im Rahmen der Flurneuordnung wurde die landwirtschaftliche Nutzung in Vorbereitung einer baulichen Nutzung als Wohngebiet eingestellt. Auf den Flächen hat sich eine Ruderalvegetation mit Buschgruppen aus überwiegend Eschenahorn (acer negundo) entwickelt. Die Flächen östlich des Weges sind artenarme Ruderalflächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien, die sich nach Einstellung des Sandabbaus entwickelt haben. Zeitweise wurde die Fläche als Grünland genutzt. Der Böschungsbereich ist bis auf wenige Gehölze vegetationsfrei. Die Fläche wird derzeit durch die Bewohner angrenzender Gebiete als Hundeauslauf genutzt. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind im Plangebiet zum Stand der Bestandsaufnahme 2019 und deren Fortschreibung im Jahr 2020 nicht vorhanden.

3.4. Vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird von einer Leitungstrasse gequert, die von der Heidbergstraße im Nordosten zum landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung des Lindhorster Weges verläuft. Im Leitungskorridor verlaufen eine Kabeltrasse der Avacon Netz GmbH mit drei 20 kV Mittelspannungskabeln und eine Gasleitung DN160 der Stadtwerke Wolmirstedt. Die Leitungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und in den öffentlichen Straßenraum eingeordnet bzw. wurden durch Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, berücksichtigt.
Parallel zum Lindhorster Weg verläuft weiterhin eine Trinkwasserleitung DN125 St des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Die Trinkwasserleitung quert die Zufahrt. Sie kann in der derzeitigen Führung erhalten werden.
Weiterhin verläuft im Nordteil des nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weges die Gashochdruckleitung Detershagen – Zielitz GTL 0002034 (PN16/DN200) der Avacon Netz GmbH. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt 3 Meter, jeweils 1,5 Meter beiderseits des Rohrscheitels. Hinweise zum Abstand tieferwurzelnder Gehölze wurden auf im Bebauungsplan vermerkt.

4. Generelle Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Wolmirstedt. Generelles Planungsziel für die Anlage des Wohngebietes ist die Aufnahme der Ortsstruktur Wolmirstedts. Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Sektor einer strahlenförmig auf das Stadtzentrum orientierten Siedlungsstruktur. Dem Entwurf liegt die Erhaltung dieser Erschließungsrichtung zugrunde. Haupterschließungsstraße ist

der Lindhorster Weg und dessen Verlängerung entlang der Südwestgrenze des Plangebietes. Die Verkehrsberuhigung durch schleifenförmige Wohnwege ermöglicht ein gefahrenfreies Erreichen der Wohnungen mit Fahrrad oder zu Fuß und erhöht die Wohnqualität im Plangebiet. Wichtiges Ziel ist es außerdem einen Schleichverkehr durch das Wohngebiet zu verhindern. Dies würde zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet ziehen und der Zielsetzung eines störungsfreien Wohnens widersprechen. Daher wurde auf jegliche Querverbindungen zur Heidbergstraße verzichtet. Im Plangebiet sollen vornehmlich Einfamilienhäuser entstehen. Dies entspricht der nachgefragten Wohnform in Wolmirstedt und der Eignung des Standortes. Für Geschosswohnungsbauten eignen sich die Standorte der im Rahmen des Stadtumbauprogrammes abgebrochenen innerstädtischen Wohnblöcke besser, weshalb im Plangebiet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden sollen.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist für eine Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist für diese Bauform bei den angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 600 m^2 ausreichend. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Traditionell weisen Einfamilienhausgebiete nur ein Vollgeschoss auf. In den letzten Jahren ist jedoch vermehrt eine Nachfrage nach zweigeschossigen Einfamilienhäusern, sogenannten Stadtvillen, zu verzeichnen. Diese besitzen zwei Vollgeschosse unter Verzicht auf ein weiteres Nichtvollgeschoss. Dementsprechend wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen.
Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit mit 0,6, dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.
Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Firsthöhe von 9,5 Meter soll verhindern, dass einzelne höhere Gebäude entstehen, die durch ihre Verschattung die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigen können. Als Bezugspunkt wurde die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies gewährleistet eine Abstimmung zwischen Straßenhöhe und Höhe der Gebäude.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: An den Straßen soll ein Streifen von 3 Metern Breite für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die Bautiefe beträgt in der Regel ca. 20 Meter. Für das Baufeld im Norden des Gebietes wurde auf die Festsetzung einer Bautiefe verzichtet, da hier gesichert über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im inneren Bereich des Quartiers noch zwei Bauplätze vorgesehen sind.
Im Plangebiet können Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den Standort am Stadtrand weniger zu verdichten.

5.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.
Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über den Lindhorster Weg. Der Lindhorster Weg muss bis zum Anschluss der neuen Erschließungsstraße verlängert werden. Davon abgehend wurden Wohnwege festgesetzt, die durch einen Anschluss mit dem Goldregenweg verbunden werden und vom Lindhorster Weg aus einen schleifenförmigen Wohnweg bilden. Auf den bisher am Ende des Goldregenweges vorgesehenen Wendehammer kann hierdurch verzichtet werden. Die Straßenraumbreite beträgt in der Regel 5,5 Meter.
Da über den Wohnweg im Zufahrtsbereich mehr als 25 Baugrundstücke erschlossen werden, wurde der erste Abschnitt in einer Breite von 6 Metern festgesetzt. Die Breite ermöglicht mit einer Ausbaubreite von 5,5 Metern den Begegnungsverkehr für alle nach StVZO zulässigen Fahrzeuge bei verminderter Geschwindigkeit. Weiterhin wurde im Bereich der Leitungstrasse eine Straßenraumbreite von 6 Metern festgesetzt, da die bestehenden Leitungen im Straßenraum eingeordnet werden sollen. Für die anderen Wohnwege wurde die Straßenraumbreite wie auch im benachbarten Gebiet bei 5,5 Meter belassen. Die geringe Straßenraumbreite gewährleistet in Verbindung mit einer entsprechenden Gestaltung des Verkehrsraumes ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren.
Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an Einmündungen ist nicht erforderlich, da es sich im Plangebiet um keine klassifizierten Straßen handelt.
Die privaten Stellplätze der Anwohner sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Straßenraum mit einer Breite von 6 Metern ist ein Parken auf der Straße möglich.

5.4. 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.

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

Zur Erschließung von 2 Hinterliegergrundstücken wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung für die Allgemeinheit ist hierfür eine öffentliche Widmung nicht erforderlich.
Weiterhin wurde eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für die bestehende Trinkwasserleitung parallel zum Lindhorster Weg festgesetzt. Leitungstrassen wurden auch entlang der Wohngrundstücke des Straßenabschnittes auf der Leitungstrasse festgesetzt. Hierdurch soll der erforderliche Arbeitsraum zum Austausch und zur Wartung der Leitungen gesichert werden.

5.6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Nordwesten tangiert ein landwirtschaftlicher Weg das Plangebiet. Um ein Einbiegen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge auf die neue Führung des Weges zu ermöglichen, ist eine Eckausrundung erforderlich, die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt wurde.

5.7. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund des ehemaligen Sandabbaus besteht zu den bisherigen Teilen des Baugebietes ein Höhenunterschied von ca. 1,5 Meter, der eine Abführung des Niederschlagswassers in Richtung des Stadtgebietes nicht zulässt. Das Niederschlagswasser muss im Plangebiet versickert oder zur Verdunstung gebracht werden. Hierfür wurde eine Fläche mit einer Größe von ca. 2.043 m^2 an der Stelle des Plangebietes vorgesehen, an der die besten Voraussetzungen für eine Versickerung bestehen. Die Ausbildung der Versickerungsanlage obliegt der Erschließungsplanung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserversickerung liegt vor.

5.8. Öffentliche Grünflächen

Im Verlauf der Leitungstrasse befindet sich derzeit ein Fußweg, der intensiv genutzt wird. Die entlang der Führung des Weges festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen die Wegeverbindung sichern und die Leitungsführung im öffentlichen Raum belassen.

5.9. Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt am Nordrand zur offenen Landschaft eine Grünfläche dar. Diese Darstellung findet im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Streifens für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umsetzung. Auf der Fläche mit einer Breite von 3 Metern ist eine Laubgehölzhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Dies sichert den Schutz des Landschaftsbildes. Die Artenauswahl soll sich an der auf dem Bebauungsplan vermerkten Pflanzliste (mit Ausnahme der Obstbäume) orientieren.
An den Pflanzstreifen grenzt nördlich ein landwirtschaftlicher Weg an, in dessen Abschnitt entlang des Flurstücks 171 die Gashochdruckfernleitung Detershagen – Zielitz GTL 000234 (PN16/ DN200) der Avacon Netz GmbH verläuft. Der Abstand der Leitungsachse zum Plangebiet beträgt ca. 3 Meter. Der Abschnitt des Pflanzstreifens auf dem Flurstück 171 befindet sich in dem Bereich, in dem gemäß den Leitungsschutzanweisungen des Betreibers der Gasleitung keine tiefwurzelnden Gehölze angepflanzt werden dürfen, darauf wird hingewiesen.

Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Fläche zwischen der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zugängen durch eine Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten ist. Steinschüttungen sind dabei unzulässig. Dies soll eine Auflockerung des Straßenraumes durch eine Begrünung der angrenzenden Gärten sichern. Da auf eine Begrünung des öffentlichen Raumes durch Baumreihen verzichtet wird, kommt der Begrünung der Vorgärten eine besondere Bedeutung zu. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern.

Die textliche Festsetzung in § 4 Absatz 3 mit der Verpflichtung zur Anpflanzung eines Einzelbaumes je 200 m^2 versiegelter Fläche dient der Minimierung der Versiegelung und der Sicherung einer Durchgrünung des Gebietes bei der vorgesehenen offenen Bauweise.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen einschließlich der Niederschlagswasserbeseitigung
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluss an das E-Netz auf der Niederspannungsebene und an das Erdgasnetz

Die Kosten für die Erschließung werden im Erschließungsprojekt separat beziffert. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen werden. Weiterhin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erforderlich, der die Übernahme von Planungskosten im Plangebiet beinhaltet.

6.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Erfordernis zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. 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.

Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Punkt 5.3. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Eine Erweiterung des Trinkwassernetzes ist erforderlich. Die Erschließung wird zwischen dem WWAZ und dem Vorhabenträger abgestimmt. Parallel zum Lindhorster Weg verläuft eine DN 125 St Trinkwasserleitung. Für diese Leitung wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Die Leitung ist im Rahmen der Baumaßnahmen der Erschließung zu beachten. Der WWAZ fordert die Berücksichtigung einer Anschlussmöglichkeit für einen Ringschluss zur Heidbergstraße im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das geplante Baugebiet muss für Versorgung mit Elektroenergie erschlossen werden. Die Erschließungsmodalitäten sind zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH zu vereinbaren.

Träger der Fernwärmeversorgung ist die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das Plangebiet kann nicht mit Fernwärme versorgt werden.

Träger der Erdgasversorgung ist die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das geplante Baugebiet kann aus dem vorhandenen Erdgasnetz erschlossen werden. Die Erschließungsmodalitäten sind zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH zu vereinbaren.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Die Deutsche Telekom Netz GmbH beabsichtigt ihr Telekommunikationsnetz entlang der Straßen zu erweitern

und bittet deshalb bei der Erschließungsplanung einen Trassenraum von 0,5 Metern im Fußwegbereich, 0,5 Meter vom Bord zu berücksichtigen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ werden Vereinbarungen über den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation getroffen. Die Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind planerisch zu untersuchen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser von den Straßen und den Baugrundstücken wird im Trennsystem gesammelt und über eine Niederschlagswasserrückhaltung versickert oder verdunstet.

Hinweise des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes zur Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung: Auf der Grundlage des "Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland" (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz" vom 22.04.1993) ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte sich der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

7.2. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

7.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Wohnbauland bei kostengünstiger Erschließung besonders Rechnung.
Gemäß der regionalisierten Prognose des empirica Institutes besteht im Landkreis Börde nahezu ausschließlich ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (+5% bis +15%) während ein deutlicher Überhang des Angebotes an Geschosswohnungsbauten vorhanden ist.

7.4. 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 "Lindhorster Weg" Teil 1E 5.Bauabschnitt der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

7.4.1. Belange von Natur und Landschaft

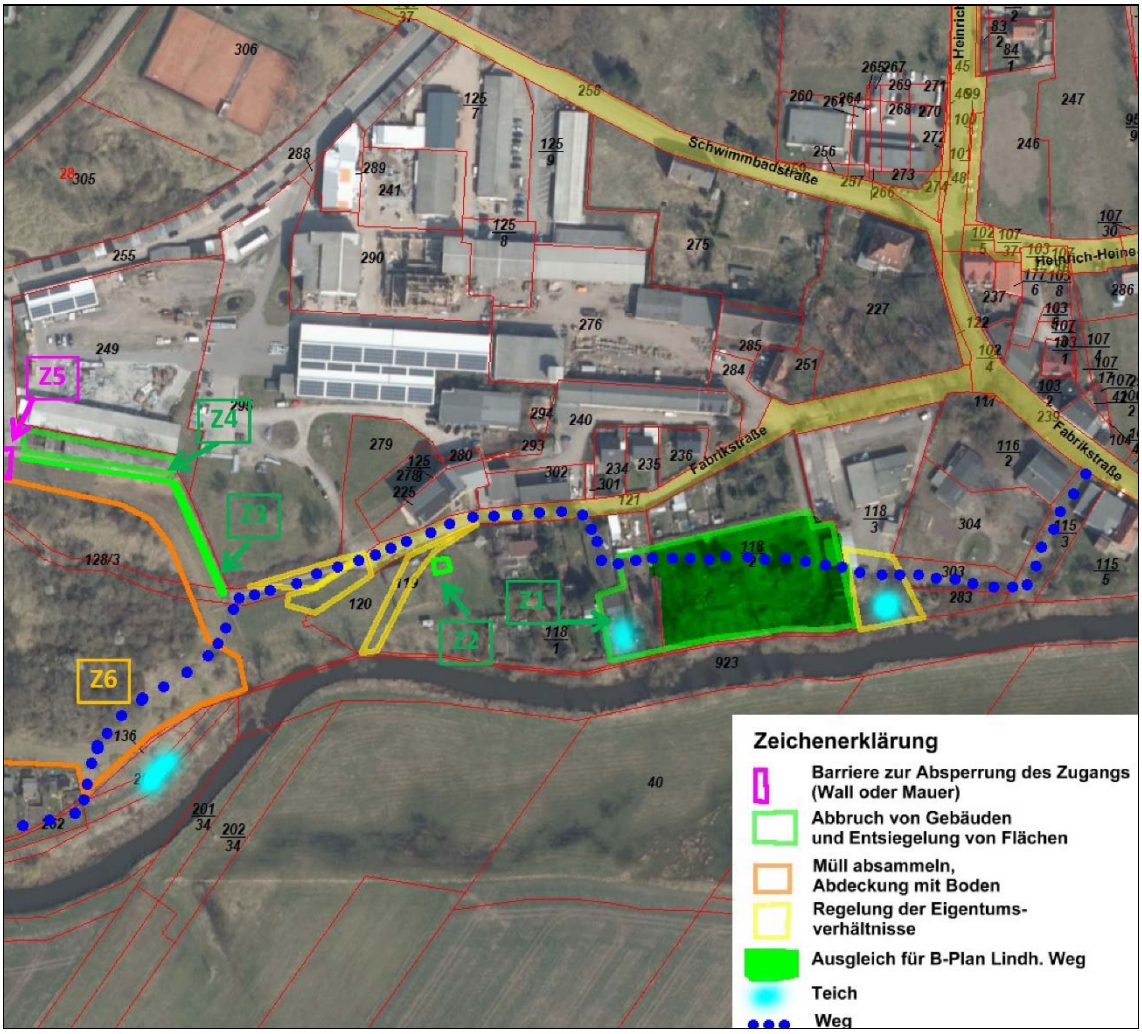
Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m^2, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig 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^2 suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2021 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m^2 aufweisen soweit der Aufstellungsbeschluss hierfür vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.
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. Eine Teilkompensation für die Gehölzverluste ist im Gebiet durch die Anpflanzung einer Hecke gegenüber dem Außenbereich vorgesehen.
Trotzdem verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet für die Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle erfolgen. Diese Maßnahmen dienen auch der Schaffung von Ersatzlebensräumen für durch die Planung beeinträchtigte Arten (Fauna).

planexterne Aufwertungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen sind nördlich der Ohre auf Flächen im Eigentum der Stadt Wolmirstedt und des NABU in der Flur 28 der Gemarkung Wolmirstedt geplant.

- Rückbau von 2 Bungalows mit Nebenanlagen (Schuppen), Wegen und Beetbefestigungen. Entfernung aller nicht natürlichen Materialien sowie nicht standortgerechter Gehölze aus den beiden Gärten, Öffnung des Fließgewässers, Herstellung eines kleinen Teiches, auf einer Gesamtfläche der Maßnahme von ca. 1.000 m^2 des Flurstückes 118/1 an der Ohre (Maßnahme Z1)
- Entfernung eines Betonweges durch Aufnahme, Abtransport und Entsorgung von Betonplatten auf dem Flurstück 249, Umwandlung des Weges in extensives Grünland mit einzelnen Sträuchern, Totholz- und Sandhaufen (Maßnahme Z3)
- Abriss von 16 Garagen und Entsiegelung der Grundfläche, Umwandlung der Fläche in extensives Grünland mit einzelnen Sträuchern, Totholz- und Sandhaufen (Maßnahme Z4)
- Herstellung eines Erdwalles auf dem Flurstück 249 zwischen der Garagenzeile und der Abraumhalde auf dem Flurstück 128/3 (Maßnahme Z5)

Konzept der geplanten Maßnahmen in der Ohreaue



Lageskizze auf Basis Luftbild aus dem Jahr 2019 für das Gebiet Ohre / Fabrikstraße in der Stadt Wolmirstedt

Die vorstehenden Maßnahmen sind aufgrund der biotopvernetzenden Funktion der Ohre in hohem Maß geeignet, wesentliche Aufwertungen des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft zu bewirken. Durch die Anlage von Totholz- und Sandhaufen sollen Ersatzlebensräume für die Zauneidechse geschaffen werden. Die Anlage von Extensivgrünland soll Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter eröffnen und für die Entomofauna Habitatvoraussetzungen schaffen.

Artenschutz

floristischer Artenschutz: Die Fläche besteht zu großen Teilen aus trockenen, artenarmen Brachen unterschiedlichster Sukzessionsstadien. Besonders geschützte Biotoptypen, wie Sandmagerrasen, konnten nicht festgestellt werden. Am Westrand der Fläche kommen vermehrt Gehölze auf. Meist handelt es sich um Eschenahorn (Acer negundo), einem ausbreitungsfreudigen Neophyten (Neubürger).

Auswahl der vorgefundenen Gehölzarten der Vorhabenfläche:

Robinie	(Robinia pseudoacacia)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eschenahorn (Acer negundo)
Walnuss (Juglans regia)
Wildrose (Rosa spec.)

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Für das Gebiet liegt eine faunistische Potentialanalyse (Stand April 2020) vor. (Auszüge aus dem Gutachten in *kursiver Schrift*) Zur Untersuchungsmethodik wird auf die faunistische Potentialanalyse verwiesen. Es fanden insgesamt drei Begehungen am 23.09.2019, 08.04.2020 und 22.04.2020 statt. Der Gutachter bewertet das Potential der Fläche anhand der Bestandskartierungen und vorliegenden Informationen wie folgt:

Avifauna

Nomenklatur und Systematik der Vogelarten folgen BARTHEL & HELBIG (2005)

Bezeichnung	*wissenschaftlicher Name*	*Rote Liste BRD[1]*	*Rote Liste LSA[1]*	*EU-Vogelschutz-richtlinie (Anhang I)*	*BArtSchV[2]*
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	-
Bachstelze	*Motacilla alba*	-	-	-	-
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	-
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	-	V	-	-
Buchfink	*Fringilla coelebs*	-	-	-	-
Buntspecht	*Dendrocopos major*	-	-	-	-
Girlitz	*Serinus serinus*	-	V	-	-
Goldammer	*Emberiza citrinella*	-	-	-	-
Grünfink	*Carduelis chloris*	-	-	-	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	V	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	-
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	-	-	-	-
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	-	-	-	-
Pirol	*Oriolus oriolus*	V	V	-	-
Rabenkrähe	*Corvus corone*	-	-	-	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	-	3	-	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	-	-	-	-
Rotmilan	*Milvus milvus*	-	3	X	-
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	-	-	X	-
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*	-	-	-	-
Singdrossel	*Turdus philomelos*	-	-	-	-
Star	*Sturnus vulgaris*	-	-	-	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	-	-	-	-
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	-	-	-	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	-	V	-	-
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	-	-	-	-
Zaunkönig troglodytes	*Troglodytes*	-	-	-	-
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	-	-	-	-

Erläuterung 1: 1 – vom Aussterben bedroht
2 – stark gefährdet
3 – gefährdet
V – Art der Vorwarnliste
- – Art ungefährdet

Erläuterung 2: Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als "streng geschützt" zu § 1 Satz 2, da "alle europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind" (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2008, S. 124).

Aufgrund von Artikel 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt und damit relevant bei der vorliegenden Betrachtung. Keine streng geschützten Arten wurden als potentielle Brutvögel nachgewiesen. Auch als Nahrungsgast wurden diese nur selten bis ausnahmsweise festgestellt.
Das festgestellte Artenspektrum an möglichen Brutvögeln innerhalb der Vorhabenfläche dokumentiert nur eine sehr geringe, jeweils individuenschwache Artenzahl. Dabei handelt es sich ausschließlich um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Bei allen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Daher wird nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Herpetofauna

Amphibien: Auf der Vorhabenfläche befinden sich keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Es sind daher keine Reproduktionshabitate für Amphibien vorhanden. Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich dagegen verschiedenste Gewässer, die für eine Reproduktion genutzt werden können. Somit wird die Vorhabenfläche als Sommerlebensraum verschiedener Arten in Betracht kommen.

Reptilien: Reptilien brauchen naturnahe extensiv genutzte Lebensräume um eine stabile Population aufbauen zu können. Die Vorhabenfläche ist umgeben von bebauten oder intensiver genutzten Flächen, wie größeren Gärten, die keinen geeigneten Lebensraum bieten. Das Vorkommen einer stabilen Population der Zauneidechse (Lacerta agilis) ist deshalb unwahrscheinlich. Daneben wurde auch auf andere Reptilienarten geachtet wie Blindschleiche (Anguis fragilis) oder Ringelnatter (Natrix natrix). Andere Reptilien sind aufgrund der Habitateigenschaften auszuschließen, wurden auch nicht angetroffen. Es konnten am 08.04.2020 und 22.04.2020 jeweils ein Exemplar der Zauneidechse in einem kleinen Areal im Nordwesten der Fläche beobachtet werden. Hier befinden sich auch die einzigen geeigneten Bereiche mit entsprechenden Strukturen, die von der Zauneidechse bevorzugt werden, wie schüttere Vegetation, kleinklimatisch begünstigt und Mäuselöcher als Unterschlupf. Auf der restlichen Fläche ist dies nicht der Fall. So bestätigt SCHNEEWEIß (2014), dass "[n]ach Studien zur Raumnutzung […] die Mehrzahl der Tiere nicht mehr als 10 oder 20 m" (S.7) wandert. Auch MÄRTENS (1999) schreibt in seiner überaus fundierten Dissertation: "Die meisten Zauneidechsen konnten bis zu einer Entfernung von 20 m wieder gefangen werden. Distanzen über 20 m wurden sowohl bei ♂♂ als auch ♀♀ selten zurückgelegt." (S.69). Dies lässt auf eine geringe Reviergröße ("home range") schließen. MÄRTENS (1999) führt weiter aus, dass "home ranges oberhalb von 70 m² eher die Ausnahme" (S.70) bilden. Diese Ortstreue ist ein wichtiges Merkmal der Art und ist stets auch ein wichtiges Indiz für individuelle Ansprechbarkeit. Trotz intensiver Suche konnte kein weiteres Tier in anderen Bereichen aufgefunden werden. Zudem liegt der Offenbereich sehr isoliert und ist von geringer Größe. Es ist daher von einem Reliktvorkommen der Art am Standort auszugehen, welches praktisch keine artenschutzfachliche Wertigkeit besitzt. Möglicherweise war die Art in der Vergangenheit auf der Fläche und damit deren Offenhaltung, regelmäßig am Standort verbreitet und wanderte mit zunehmender Gehölzbestockung und Ruderalisierung ab. Inwieweit die Art durch die schon stattgefundenen Eingriffe auf der Fläche beeinträchtigt wurde, lässt sich nicht bewerten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher von keinem artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen.
Alle Reptilienarten (soweit nicht anderweitig aufgeführt) zählen zu den besonders geschützten Arten nach § 1 Bundesartenschutzverordnung, die Zauneidechse (Lacerta agilis) zusätzlich nach Anhang IV FFH-Richtlinie. Damit besitzt die Art eine besondere Relevanz für die Untersuchung, da aber scheinbar nur wenige Tiere auf der Fläche vorkommen, ist die Bedeutung für die lokale Population nur gering.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG "streng geschützt" und damit relevant für die Betrachtung. Die Nutzung der Vorhabenfläche ist jedoch gering.
Es werden keine Auswirkungen nach § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 hinsichtlich Tötungsverbots und Lebensstättenschutz erwartet, da keine geeigneten Winterquartiere vorhanden sind, die bei einer Fällung im Winterhalbjahr zerstört würden. Bezüglich des Störungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.2 kann eine Wirkung während der Bauphase nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings kann aufgrund der nächtlichen Jagdweise der Fledermäuse bei Störungen durch Bau und Betrieb auf der Fläche von einer weitestgehenden Trennung zwischen Lärmemmissionen und Jagdzeit ausgegangen werden. Dadurch ist keine Erheblichkeit der Störung gegeben und also kein Verbotstatbestand erfüllt.

Entomofauna

Schmetterlinge (Lepidoptera): Die Ordnung Lepidoptera ist mit einer großen Anzahl an Arten in der Roten Liste und der FFH-Richtlinie vertreten. Diese konnte nicht im Untersuchungsgebiet beobachtet werden, auch nicht auf den angrenzenden Flächen. Meist handelt es sich bei den streng geschützten Arten um Arten der Xerotherm-Standorte oder naturnaher Feuchtgebiete und Wälder. So brauchen zum Beispiel die beiden Maculinea-Arten (Bläulinge) im Anhang II der FFH-Richtlinie, spezielle Ameisen-Arten zur Symbiose. Der Große Feuerfalter (Lycaena dispar), ebenfalls Anhang II, lebt auf Feuchtwiesen.
Käfer (Coleoptera): Alle Arten der FFH-Richtlinie haben sehr spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum. Neben den in der Richtlinie aufgeführten Wasserkäfern, die große naturnahe Gewässer benötigen, wie der Breitrand (Dytiscus latissimus), sind in dieser Richtlinie diverse altholzbewohnende Käfer aufgeführt. Hirschkäfer (Lucanus cervus) und Heldbock (Cerambyx cerdo) benötigen Alteichen zur Entwicklung ihrer Larven. Der Eremit (Osmoderma eremita) größere Baumhöhlen mit Mulm im Altholz. Durch ihre sehr speziellen Lebensraumansprüche ist ein Auftreten dieser Arten im Untersuchungsgebiet praktisch auszuschließen, da keine Bäume mit entsprechendem Totholz im Untersuchungsgebiet vorhanden sind bzw. auch keine entsprechenden Gewässer.

Artenschutzmaßnahmen

Zur Beachtung des Artenschutzes sowie zur Kompensation des Verlustes von Lebensstätten und Nahrungsflächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen. Dabei geht es avifaunistisch vornehmlich um Ersatz von Brutplätzen. Am Rand der Vorhabensfläche wurde eine Hecke zur offenen Landschaft festgesetzt. Das geplante Niederschlagswasserrückhaltebecken kann bei entsprechender Gestaltung auch wertvoll für die Avifauna sein. Heimische Gehölzarten die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, wie Wildrose (Rosa spec.), Weißdorn (Crataegus spec.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea) und Hasel (Corylus avellana) sind zu bevorzugen. Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Mehlbeere (Sorbus aria), Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Wild-Birne (Pyrus pyraster) sind geeignete Baumarten 2.Ordnung. Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen können auch einige Ziersträucher empfohlen werden, die als Brutplätze geeignet sind. Dies wären verschiedene Berberitzen-Arten (Berberis spec.) und der Feuerdorn (Pyracantha coccinea).
Bei den nachgewiesenen Zauneidechsen scheint es sich nur um einzelne Tiere einer Reliktpopulation zu handeln, die eine nur wenige hundert Quadratmeter große geeignete Fläche besiedeln.

Für die Zauneidechse wird aufgrund des Tötungsverbotes folgende artenschutzrechtliche Maßnahme festgelegt:

- absammeln der Zauneidechse im Fundbereich der faunistischen Potenzialanalyse vor Beginn der Bauarbeiten durch Beauftragte des NABU oder sonstige fachlich geeignete Personen, umsetzen der Zauneidechsen auf die Fläche des Kronsberges nordwestlich des Plangebietes

Der Kronsberg bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung der Spezies. Er soll für weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen werden. Die untere Naturschutzbehörde prüft die Eintragung des Kronsberges in das Verzeichnis geschützter Biotope. Soweit dies erfolgt, wird eine entsprechende Ausschilderung vorgenommen.

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, ist es geplant, zusätzlich der Maßnahmen auf der Vorhabensfläche, am Rande der Ohreaue, im Süden der Stadt Wolmirstedt, verschiedene Maßnahmen zur Biotopverbesserung durchzuführen. Davon würden auch die dort vorkommenden Zauneidechsen profitieren. Die Maßnahmen sind vorstehend angeführt.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten ist es weiterhin geboten, die Beseitigung von als Brutstätten geeigneten Gehölzen und die Baufreimachung des Gebietes unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt. Da zu diesem Zeitpunkt Brut- und Fortpflanzungsstätten noch nicht bezogen sind, sind aktive Zugriffe auf die vorgenannten Vogelarten auszuschließen. Maßgeblich ist, ob die dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dies ist nach fachgutachterlicher Aussage gegeben.

Zusammenfassende Bewertung

Die Planung ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes durch den Verlust von Nahrungs- und gegebenenfalls auch als Brutstätten für die Avifauna geeigneten Strukturen zu rechnen. Betroffen sind insbesondere die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG gelten bei Vorhaben der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 BNatSchG nur in Bezug auf die nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die durch Rechtsverordnung als im Bestand gefährdet festgestellt wurde und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist.
Weiterhin legt der Gesetzgeber fest, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nicht vorliegt, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann oder wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die im Gebiet durch die Anpflanzung von Hecken und einer naturnahen Niederschlagswasserversickerung zur Vermeidung der Beeinträchtigungen beitragen und an der Ohre und am Kronsberg eine Aufwertung von Naturräumen bewirken. Von besonderer Bedeutung ist die Maßnahme an der Ohre aufgrund der biotopvernetzenden Funktion des Gewässers.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Beachtung von Brutzeiten bei der Inanspruchnahme der Flächen und der Umsetzung der Zauneidechse auf den Kronsberg beachtet. Insgesamt wird den Belangen des Artenschutzes ausreichend Rechnung getragen.

7.4.2. 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 hoch 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.

7.4.3. 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.

7.4.4. 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.

7.4.5. 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 Bundesstraße B 189 beträgt ca. 380 Meter. In der EU Lärmkartierung 2017 wurde der Lärm der Bundesstraße B 189 erfasst. Danach ist im Plangebiet nicht mit beurteilungsrelevant hohem Straßenlärm zu rechnen. Die Tagwerte liegen deutlich unter 55 dB(A). Ein Untersuchungserfordernis wird daher nicht erkannt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf 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. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Private Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nicht vorgetragen.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr. 6/92 (6) Wohngebiet "Lindhorster Weg" Teil 1E 5.Bauabschnitt - Stadt Wolmirstedt steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet 2,9 ha Fläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von

ca. 42 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 120 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Bebauung unversiegelter Böden, durch den Verlust von Offenlandbiotoptypen, den Verlust von Gehölzen sowie den Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch eine Aufwertung geeigneter Naturräume und Maßnahmen des Artenschutzes kompensiert.
Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Stadt dringend erforderlich. Aufgrund des strukturellen Fehlbedarfes an Einfamilienhäusern muss ein bedarfsgerechtes Angebot an städtebaulich integrierten Standorten vorgehalten werden.

10. Flächenbilanz

		davon Überplanung Bebauungsplan Nr. 6/92(5)
Gesamtfläche	36.056 m^2	272 m^2
Wohnbaufläche	29.234 m^2	272m^2
Straßenverkehrsfläche	4.194 m^2	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg	30 m^2	
öffentliche Grünfläche	585 m^2	
Niederschlagswasserrückhaltung	2.043 m^2	

Wolmirstedt, Juli 2020