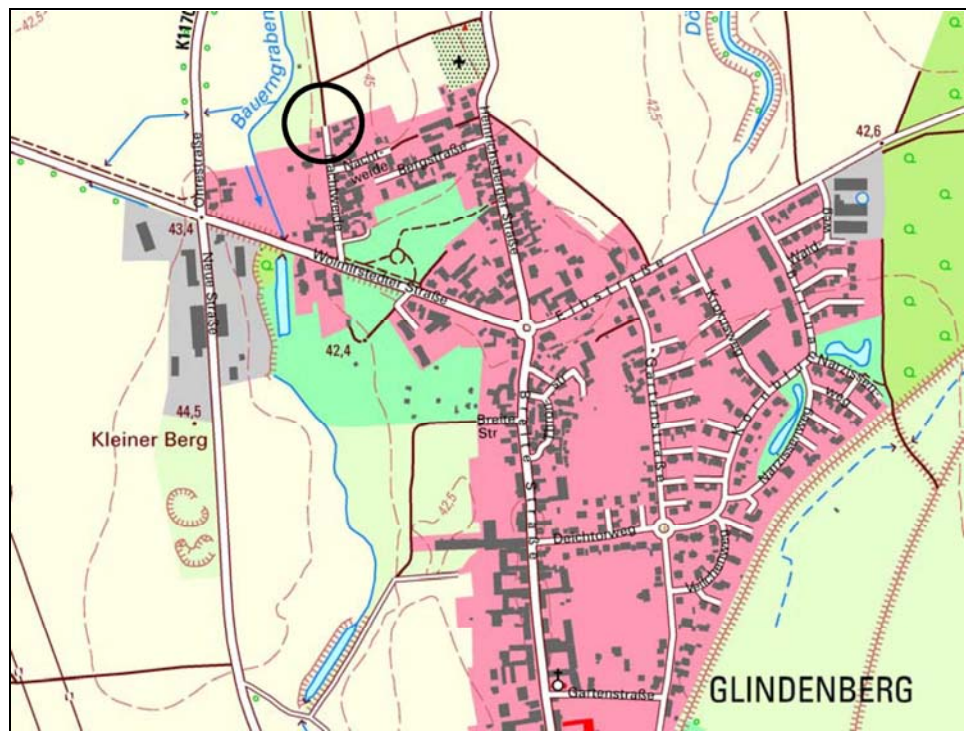




**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt
Landkreis Börde**

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

Satzung - August 2020



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	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	8
3.4. Hochwasserrisiko	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.6. Bindungen für Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrerschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

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), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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 m² 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 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nachtweide in der Ortschaft Glindenberg der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.017 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische 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.

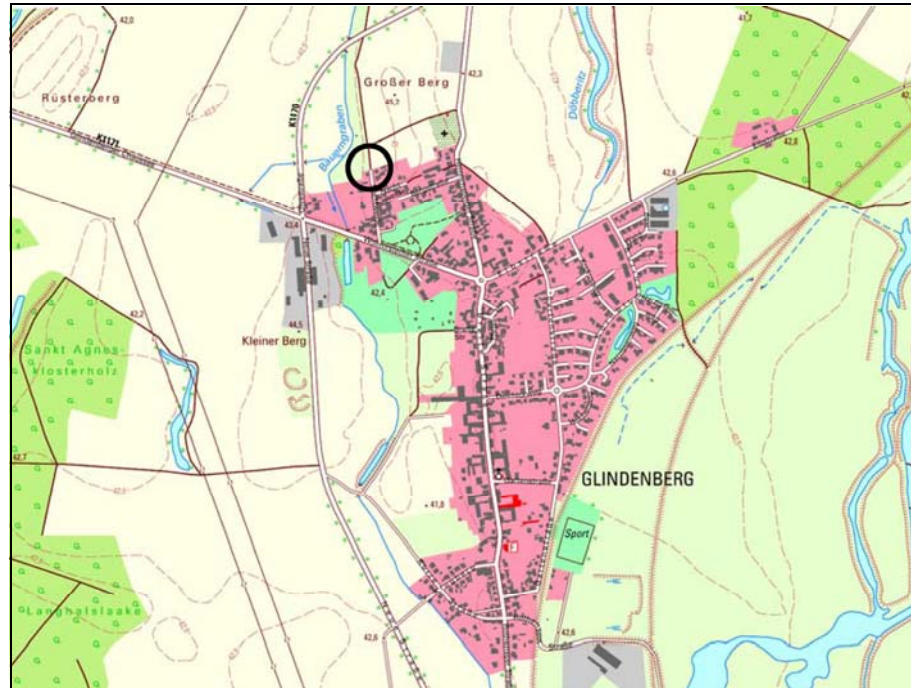
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

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

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

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

Für die Ortschaft 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 m². Davon wurden 3.390 m² 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 östlich der Nachtweide oberflächennah Sande an, die eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich ermöglichen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass westlich der Nachtweide oberflächennah

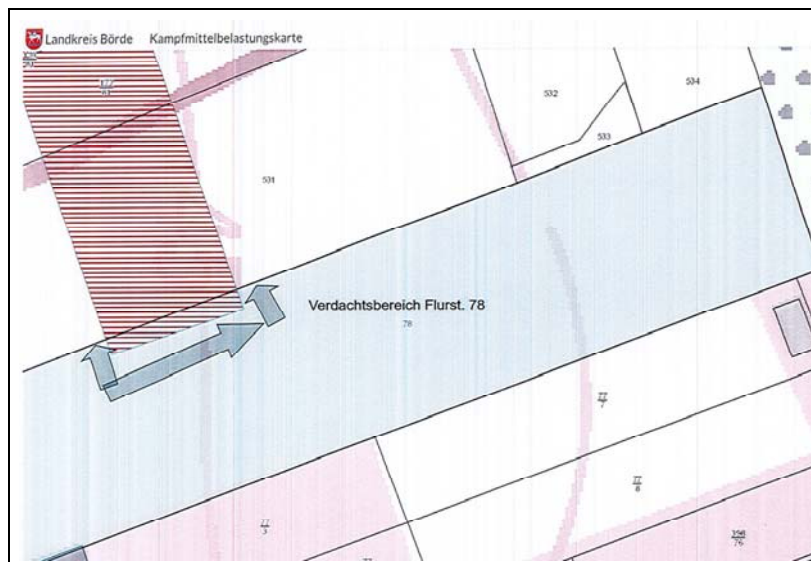
weniger tragfähige Schichten (Auelehm) anstehen. Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand etwa bei 2 bis 5 Meter unter Flur zu erwarten. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt durch weitere Untersuchungen zu prüfen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, 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.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das Flurstück 78, Flur 5, Gemarkung Glindenberg eine teilweise Einstufung als Kampfmittelverdachtsfläche festgestellt. Innerhalb des Gefahrenbereiches kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Kontakt oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.



Lage des Kampfmittelverdachtsbereiches auf dem Flurstück 78

Schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind bei einem Kontakt mit Kampfmitteln zu befürchten. Daher ist es zwingend erforderlich, dass der gekennzeichnete Gefahrenbereich rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten mit erdengreifenden Tätigkeiten überprüft / sondiert wird. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdengreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Gegen Arbeiten ausschließlich an der Erdoberfläche liegen keine Bedenken vor. Baumaßnahmen mit jeglichen erdengreifenden Tätigkeiten können erst nach erfolgter Prüfung auf Kampfmittel erfolgen.

Gegen Arbeiten außerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches liegen keine Bedenken vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (Glindenberg Fundplatz 7, über eine Ausgrabung bekannt gewordenes neolithisches Gräberfeld der Walternienburger Kultur, Siedlung Eisenzeit und Römische Kaiserzeit, Siedlung Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

untertägiger Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von ca. 0,02 m (Stand 2019) messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1mm/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 Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine übertägigen Anlagen betrieben.

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 Zwecke

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 dreiaxsiges 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 Abfallentsorgung 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 m² 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 Schmutzwasserabfuhrung 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 Abwasserzweckverband (WWAZ). Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Nachtweide endet vor dem Grundstück Nr.4. Eine Erweiterung der Trinkwasserleitung ist erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Eine Elektroenergieversorgung ist möglich. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum bittet die Deutsche Telekom zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen.
- 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 Abwasserzweckverband (WWAZ). Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation endet zwischen den Grundstücken Nr.5 und 4. Eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist erforderlich. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Nachtweide befindet sich keine Niederschlagswasserkanalisation. Die Straße ist örtlich vorhanden. Sie entwässert seitlich in die Straßennebenräume. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist für den Wendehammer nachzuweisen.

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) weist darauf hin, dass zur Sicherung der trink- und abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich ist. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes 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 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Das Plangebiet soll als Wohnsiedlung entwickelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind erforderlich.

Artenschutz

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.

6.3. **Belange der Landwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Kleinflächen, deren Bewirtschaftung erschwert ist. Durch die Bebauung werden weitere Flächen der Landwirtschaft entzogen. Benachbarte, noch kleinere Feldblöcke an der Ohrestraße zeigen, dass diese Flächengröße offensichtlich immer noch ackerbaulich nutzbar ist. Insofern beschränken sich die grundsätzlichen Auswirkungen auf den Flächenentzug. Dieser ist erforderlich. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage Glindenberg stehen geeignete Flächen für die Deckung des Wohnbedarfes nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich ist. Die

Belange der Entwicklung der Ortschaft Glindenberg (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) und die Belange der Deckung des Wohnbedarfes (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB) gewichtet die Stadt Wolmirstedt im vorliegenden Fall einer kleinflächigen Arrondierung der Ortslage höher als die Belange der Landwirtschaft.

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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft und der Landwirtschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches, den Entzug ackerbaulich genutzten Bodens 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 ²
• allgemeine Wohngebiete	3.390 m ²
• Straßenverkehrsflächen	565 m ²

Stadt Wolmirstedt, August 2020