

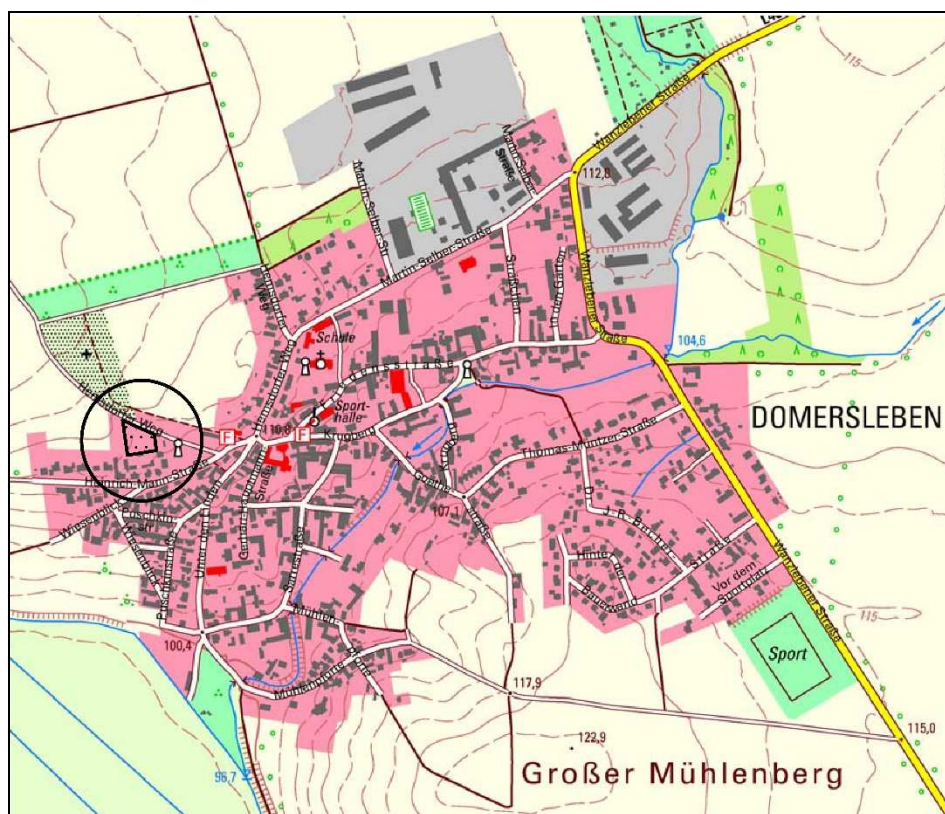


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Südlich des Weges zum Friedhof" in der Ortschaft Domersleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Mai 2022



Lage in der Ortschaft Domersleben, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-6022672/2011

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

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Straßenverkehrsflächen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlich des Weges zum Friedhof" in der Ortschaft Domersleben

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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sieht für die Ortschaft Domersleben für ca. 5 neue Bauplätze im Norden der Ortschaft auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage vor. Das geplante Wohngebiet ist noch nicht erschlossen. Innerhalb der Ortschaft bestehen weitere Verdichtungsmöglichkeiten für eine Bebauung, die den Schwerpunkt der Bereitstellung von Wohnbauflächen für Domersleben bilden. Die Inanspruchnahme der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten gestaltet sich jedoch schwierig, da diese Flächen stabil als Gärten genutzt werden oder von den Eigentümern für Familienangehörige vorgehalten werden. Der im Flächennutzungsplan bilanzierte Umfang der Inanspruchnahme dieser Flächen ist nicht bedarfsgerecht möglich. Die Stadt Wanzleben-Börde hat daher weitere Möglichkeiten geprüft, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, ohne in die landwirtschaftlich genutzten Flächen eingreifen zu müssen. Hierfür eignen sich die bisher als Gärten genutzten Flächen südlich des Weges zum Friedhof. Der Weg zum Friedhof ist ortsüblich als Straße ausgebaut. An den Weg grenzen im Abschnitt bis zum Eingang zum Friedhof südlich die Flurstücke 269, 271, 273 und 274 an. Das Flurstück 274 wird bereits als Baugrundstück genutzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich daher auf die Flurstücke 269 (teilweise), 271 und 273 (teilweise). Für das Flurstück 269 besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse durch eine junge Familie, die aus der Ortschaft stammt und beabsichtigt wieder in Domersleben zu wohnen und hier zu bauen. Die Erschließung ist straßenseitig durch den Weg zum Friedhof gewährleistet. Das Vorhandensein der Anschlüsse an die Medien der Ver- und Entsorgung wird im Abstimmungsverfahren geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

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 dem seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wieder gültigen § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet der Bebauungspläne schließt sich westlich und nördlich an die vorhandene Bebauung an und erfüllt somit die Bedingungen des § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Vorhaben bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Dies ist vorliegend gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² 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 2.140 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche insgesamt 642 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Domersleben südlich des Weges zum Friedhof. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

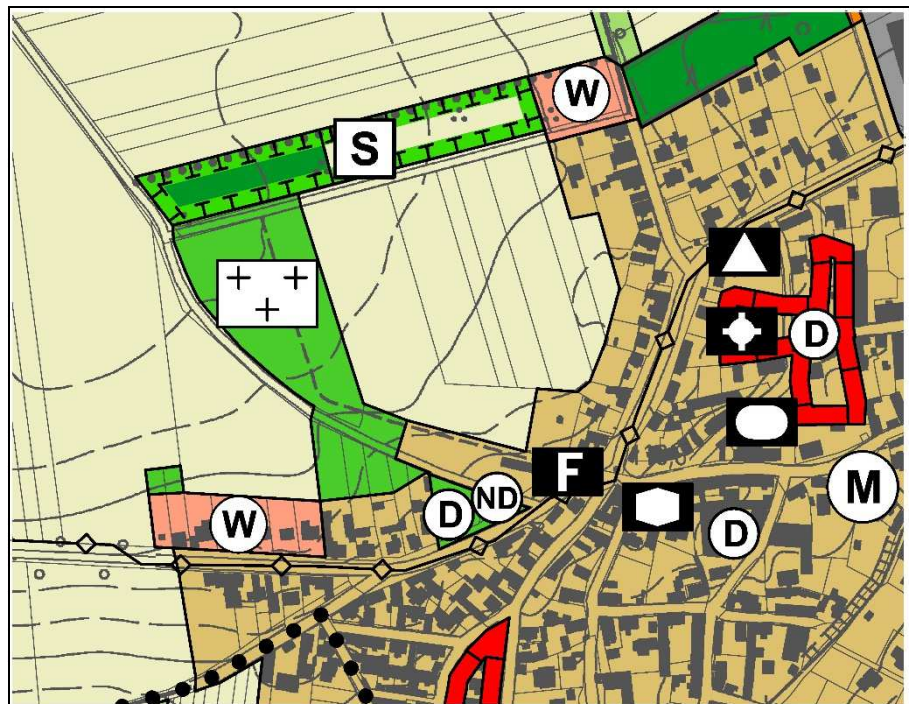
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 268
- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 7 Metern nördlich der Südgrenze des Flurstücks 263 (Weg zum Friedhof)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 274
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 272 und deren gerader Fortsetzung nach Osten und der Nordgrenze des Flurstücks 270.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 269, 271 und 273 (teilweise) sowie die angrenzenden Flächen des Weges zum Friedhof der Flur 11, Gemarkung Domersleben. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Die angrenzenden Nutzungen sind im Süden und Osten gemischte Bauflächen der Ortslage, im Westen eine Gartenfläche und im Norden der Parkplatz des Friedhofes.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde



[TK10 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A
18/1-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus der vorhandenen Bebauung

heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2.140 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist straßenseitig erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Domersleben. Es ergänzt geordnet die Ortschaft im Westen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegt. Darüber hinaus liegt ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vor.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Domersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Domersleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Dies betrifft nicht das als Gartenfläche genutzte kleinflächige Plangebiet. Da die gesamte Stadt Wanzleben von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen, bestehen keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.429 m². Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Gartenfläche genutzt. Der Weg zum Friedhof ist im Bestand vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel oberflächennah an. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens aus Gesteinen des Oberen Buntsandstein gebildet wird, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung (< 1 Kilometer) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des

Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Im Plangebiet befinden sich hochwertige Bördeböden.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme zahlreiche gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Mittelalter; Körperbestattungen – undatiert, Bockwindmühle – Neuzeit / Moderne). Unmittelbar südlich des Vorhabenareals wurden seit 1974 bei verschiedenen Aufschlüssen Körpergräber aufgedeckt. Eventuell deutet ihre Beigabenlosigkeit auf einen mittelalterlichen Kontext hin, doch gibt es auch in der Vor- und Frühgeschichte Bestattungen ohne Beigaben. Desweiteren kamen 1975 Siedlungsgruben und die Reste eines Brandgrabes bei der Anlage eines Kabelgrabens hinzu. Die Siedlungsgruben enthielten Silexartefakte und Keramikscherben der Jungsteinzeit (ca. 5.500 bis 2.200 v. Chr.). Darüber hinaus stand im 19. Jahrhundert unmittelbar nordwestlich des Vorhabengebietes eine Bockwindmühle. Windmühlen wurden oft auf prägnant-erhöhten Plätzen errichtet, die von der Vor- und Frühgeschichte bis hin zum Mittelalter ebenfalls bereits Bedeutung aufwiesen. Oft wurden sie zum Beispiel als Grabhügel und Bestattungsplätze oder im Mittelalter als Richtstätten genutzt.

Die aufgeführten Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Für detaillierte Abstimmungen sind Kenntnisse zu den konkreten einzelnen Bauvorhaben im Vorhabengebiet notwendig.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch das Rechtsamt des Landkreises Börde, SG Sicherheit und Ordnung kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der 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, da sich angrenzend gemischte Bauflächen befinden und die für reine Wohngebiete erforderliche Störungsfreiheit hierdurch nicht gewährleistet ist.

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 städtebaulich nicht verträglich. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Es soll vornehmlich der Deckung des Wohnbedarfes dienen und nicht durch andere wohnungsfremde Nutzungen belegt werden.

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 eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung in der derzeit nachgefragten Bauweise mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebauten Dachgeschoss. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Hierdurch sollen zu hohe Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen, vermieden werden. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter für das Hauptdach 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 m eine Dachneigung von mindestens 16 Grad. Untergeordnete Dächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgebildet werden, hierdurch ist die Nutzung von Photovoltaik auf diesen Dächteilen möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße und den Außengrenzen von 3 Metern festgesetzt. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen und ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser errichten können. Im Süden des Flurstücks 269 grenzen unmittelbar Gebäude an, dieser Bereich soll von weiterer Bebauung freigehalten werden.

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. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Weg zum Friedhof erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Inwieweit ein weiterer Ausbau der Straße erforderlich wird, ist gesondert zu entscheiden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Soweit Maßnahmen im öffentlichen Raum für den Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, sind diese über vertragliche Vereinbarungen zwischen Versorgungsträger und begünstigtem Bauherrn zu finanzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über einen städtebaulichen Vertrag vom begünstigten Bauherrn finanziert, so dass der Stadt Wanzleben – Börde keine Kosten entstehen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrserschließung

Durch den vorhandenen Weg zum Friedhof, der in einer Breite von 3,5 Meter befestigt ist, ist eine straßenseitige öffentliche Erschließung vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen, im öffentlichen Bereich liegen keine Versorgungsleitungen. Eine Erschließung ist notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen. Für eine Erschließung des Plangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig. Die Erschließung mit Versorgungsleitungen kann über den öffentlichen Bereich Hemsdorfer Weg (Weg zum Friedhof) erfolgen. In der Heinrich-Mann-Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und sind ca. 100 Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt. Es ist durch die hohen Anschlusslängen mit erhöhten Erschließungskosten zu rechnen. Für die Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist eine Genehmigung der TWM GmbH durch den TAV Börde einzuholen, demnach kann der TAV Börde für die Versorgung des Gebiets nicht garantieren. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Das Telekommunikationsnetz in Domersleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Einmündung des Weges zum Friedhof in den Hemsdorfer Weg bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen, im öffentlichen Bereich liegen keine Entsorgungsleitungen. Eine Erschließung ist notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen. Für eine Erschließung des Plangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig. Die genannte Erschließung mit Entsorgungsleitungen kann über den öffentlichen Bereich Hemsdorfer Weg (Weg zum Friedhof) erfolgen. In der Heinrich-Mann-Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und sind ca.

100 Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt. Es ist durch die hohen Anschlusslängen mit erhöhten Erschließungskosten zu rechnen. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Domersleben ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Löschwasserbereitstellung
Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.
Gemäß den Ergebnissen der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Defizite der Löschwasserbereitstellung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 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 ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 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 1bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe durch die geringere Grundflächenzahl von 0,3, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Garten genutzt. In den Gärten sind Obstgehölze vorhanden, die für europäische Vogelarten Möglichkeiten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten. Aufgrund der intensiven Nutzung sind nur ubiquitäre Arten mit geringen Lebensraumansprüchen zu erwarten, die im Umfeld ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitate finden. Zur Einhaltung des Schutzes der Brutvögel ist es erforderlich, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt jeweils im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres. Dies ist gesetzlich in § 39 BNatSchG festgelegt und zu beachten. Für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Das im Westen der Ortschaft Domersleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächen-gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.4. 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 der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. 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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange des Immissionsschutzes

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

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

7. 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. Dazu gehören:

- 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Weges zum Friedhof" in der Ortschaft Domersleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	2.429 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.140 m ²
• Straßenverkehrsflächen	289 m ²

Wanzleben-Börde, Mai 2022