



**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt
Landkreis Börde**

**2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/92 "Wohngebiet Elbeu"
Teilbebauungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**einschließlich Erlass einer örtlichen Bauvorschrift
für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.2/92**

Entwurf – 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 Änderung 3 des Bebauungsplanes	
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Derzeitiges Baurecht, Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5. Bindungen für Bepflanzungen	10
4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2/92 "Wohngebiet Elbeu" Teilbebauungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu 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)
- Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S.187)
- 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 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet Elbeu wurde in den 90er Jahren aufgestellt, jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht rechtsverbindlich. Nach einer anfänglich hohen Nachfrage nach Baugrundstücken nach 1990 ging der Bedarf Mitte der 90er Jahre zurück, so dass das Wohngebiet in Bauabschnitte geteilt wurde. Die Erschließung wurde nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert. Durch die NILEG als Erschließungsträger wurde der erste Bauabschnitt des Gebietes bis zum Jahr 2000 erschlossen, so dass für diesen Abschnitt Baugenehmigungen erteilt werden konnten. Aufgrund geänderter umweltrechtlicher Bestimmungen musste der Bebauungsplan nochmals geändert werden. Er wurde am 25.09.2008 als Satzung beschlossen und trat am 25.11.2009 in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 13 Hektar, von denen 8,56 Hektar als allgemeines Wohngebiet und 1,36 Hektar als Mischgebiet festgesetzt sind. Das Mischgebiet wurde südlich der Jersleber Straße festgesetzt, um aufgrund der Lage am Ortseingangsbereich von Elbeu die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Versorgungs- und Handwerksbetrieben zu ermöglichen. Nach einem deutlichen Rückgang der Verkehrsbelegung auf der Jersleber Straße (Kreisstraße K 1167) seit der Führung der Bundesstraße B 189 ohne die direkte Durchfahrt durch die Ortslagen Elbeu – Wolmirstedt ist die Standortattraktivität des Mischgebietes für Betriebe stark gesunken. Für Handwerks- und Gewerbebetriebe bestehen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten in den vorhandenen Gewerbegebieten. Aufgrund der Belebung der Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten wurden die Wohnbauflächen des Gebietes vollständig vermarktet. Durch

die geringere Verkehrsbelastung auf der Jersleber Straße bestehen daher jetzt die Voraussetzungen, im Änderungsbereich Wohnnutzungen auszuweisen. Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt den Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung weiterer Einfamilienhäuser zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Interesse des Grundeigentümers NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, einem Unternehmen der Vonovia SE. Die Planänderung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Vonovia Engineering GmbH gesichert und finanziert.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 Änderung 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 oder geändert werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.2/92 "Wohngebiet Elbeu" Teilbebauungsplan Nord. Es ist bisher nicht bebaut. Aufgrund der bisher fehlenden baulichen Nutzung sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren allein auf Grundlage des § 13a BauGB nicht gegeben. Die Flächen grenzen im Norden, Osten und Süden an die bebaute Ortslage an. Der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung. Es wurden allgemeine Wohngebiete unter Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gewährleistet.

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 Änderungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.445 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 Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 759, 852 (teilweise), 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974 und 975 der Flur 32 der Gemarkung Wolmirstedt. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

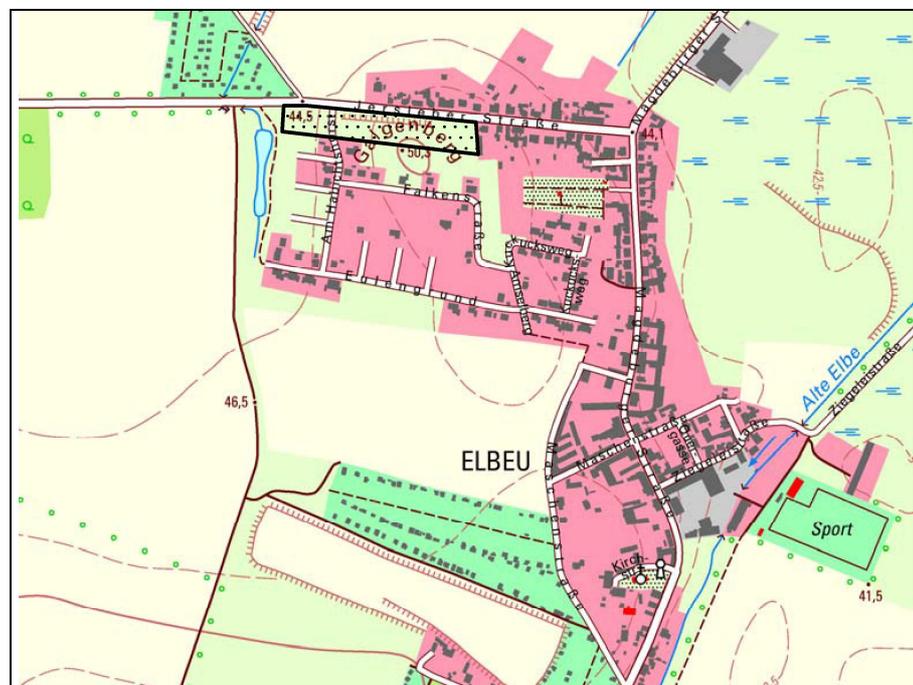
An den Änderungsbereich grenzt im Norden, Westen und Süden der unverändert rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.2/92 "Wohngebiet Elbeu" Teilbebauungsplan Nord an. Er setzt südlich des Änderungsbereiches allgemeine Wohngebiete, westlich Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und im Norden die Straßenverkehrsfläche der Jersleber Straße fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr.2/92
- im Westen Grünflächen und die Niederschlagswasserrückhaltung
- im Norden die Jersleber Straße und nördlich der Straße überwiegend Wohnnutzung der Bebauung entlang der Jersleber Straße
- im Osten gemischte Nutzungen der Ortslage Elbeu

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

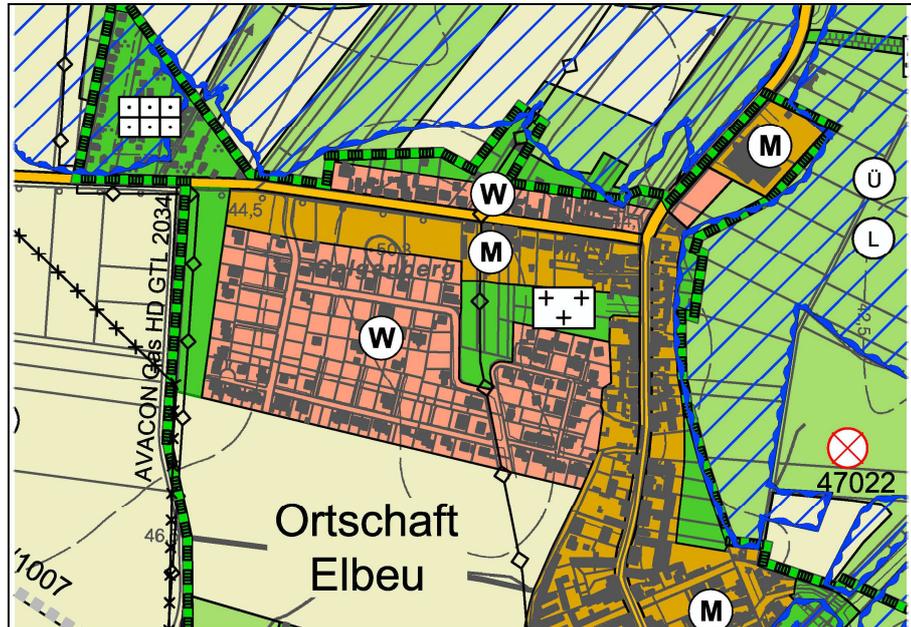
Lage des Plangebietes



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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet der Änderung als gemischte Baufläche dar.

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. An das Plangebiet grenzen nördlich und südlich Wohnbauflächen an. Eine Nutzung als Wohnbaufläche fügt sich städtebaulich geordnet in die nähere Umgebung ein.

Der Umfang der Bauflächendarstellung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes in der Stadt Wolmirstedt. Die Bauplätze im Mischgebiet wurden bereits als Bauflächenreserve im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bilanziert (Seite 48 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der Obersten Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

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

Für die Ortschaft Elbeu ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Dies ist gegeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.590 m². Davon wurden 13.402 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Besitz des Erschließungsträgers. Das Flurstück 852 (Straße Am Habichtshorst) und der Radweg an der Jersleber Straße stehen im Eigentum der Stadt und sind als öffentliche Straße gewidmet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die zur Bebaubarkeit vorliegenden Bodenuntersuchungen belegen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

Nach den allgemeinen Standortbedingungen stehen im Plangebiet oberflächennah Tonmergel, zum Teil entkalkt auf undurchlässigem, tertiär gebildetem Ton an. Die Bodenuntersuchung ergab eine großflächige Verbreitung von schwer durchlässigem Mergel, teilweise durchschichtet mit feinsandigen und schluffigen Partien. Partiiell wurden diluviale Geschiebelehmeinlagerungen festgestellt. Es ist mit dem Auftreten von Staunässe zu rechnen. Für die Niederschlagswasserver-sickerung bestehen ungünstige Verhältnisse.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

3.3. Derzeitiges Baurecht, Nutzung, Artenspektrum

Das Plangebiet ist als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind flexibel, in der Regel in einem Abstand von 3 Metern zu den Außengrenzen festgesetzt. Das Gebiet wird teilweise als Baustofflagerplatz und Zufahrt genutzt. Im Osten ist eine Weidekoppel mit Intensivtierhaltung 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. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sie wurde auf 0,4 reduziert. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 6,5 Meter. Dies entspricht der Festsetzung der angrenzenden Baugebiete des allgemeinen Wohngebietes und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

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 die offene Bauweise beibehalten. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppel- oder Reihenhäuser 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. Die Baugrenzen waren im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan offen gehalten. Der Abstand zu den Gebietsgrenzen war in der Regel mit 3 Metern gegenüber dem Außenbereich im Westen und der Jersleber Straße mit 5 Metern festgesetzt. Dies soll in der geänderten Fassung des Bebauungsplanes beibehalten werden. Da nach Norden zusätzlich ein Fuß- und Radweg an der Jersleber Straße eingeordnet wurde, rückt die Abgrenzung der Bauflächen weiter nach Süden. Um den Umfang überbaubarer Flächen beizubehalten, wurde der Abstand auf 3 Meter verringert. Freizuhalten sind weiterhin die Zufahrtsbereiche der privaten Straßen. Diese wurden aus den überbaubaren Flächen ausgenommen. Die weitgehend offene Gestaltung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Einfriedungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs.5 BauNVO zulässig. Bei Garagen ist der Mindestabstand von 3 Metern zu öffentlichen Straßen an der Seite der Ausfahrt nach der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist bisher die Straße Am Habichtshorst festgesetzt. Dies wird beibehalten. Ergänzend hierzu ist eine zweite Erschließungsfläche für den Ostteil des Gebietes erforderlich. Die Erschließung kann hier teilweise nicht unmittelbar von der Jersleber Straße aus erfolgen, da hier eine Böschung mit bis zu 3 Meter Höhenunterschied vorhanden ist. Der erste Abschnitt dieser Erschließungsanlage soll öffentlich gewidmet werden, da an diesen 8 bis 10 Grundstücke angeschlossen werden und eine privatrechtliche Lösung hierfür erfahrungsgemäß nicht funktioniert. Die Straße wird ergänzt durch weitere privatrechtliche Erschließungsanlagen, über die jeweils 4 Grundstücke erschlossen werden.

Weiterhin wurde der entlang der Jersleber Straße errichtete und ausparzellierte Radweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Er verläuft oberhalb der Böschung zur Jersleber Straße und bindet das Baugebiet an die Ortslage Elbeu an. Eine öffentliche Widmung des Radweges ist erforderlich. Entlang der Kreisstraße wurde im Einmündungsbereich der Straße Am Habichtshorst und entlang des Bereiches, in dem ein großer Höhenunterschied zwischen Straße und den Baugrundstücken besteht, Zufahrtsverbote festgesetzt.

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

Die bisher festgesetzte Grundstückstiefe von ca. 50 Metern orientiert sich am Bedarf eines Mischgebietes mit größeren Grundstücken. Um nachfragegerechte Größen der Wohngrundstücke zu erhalten, ist eine Ergänzung der Erschließung durch vier private Wohnwege erforderlich, die jeweils bis zu vier Baugrundstücke erschließen. Zwei private Wohnwege wurden an die Straße Am Habichtshorst angeschlossen. Zwei Wohnwege binden an die östliche Erschließungsstraße an. Die Wohnwege wurden 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 den öffentlichen Straßen Jersleber Straße und Am Habichtshorst. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der öffentlichen Straßen bereitzustellen. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswasser sind zwei Flächen erforderlich, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Aufgrund der Geländesituation muss das Niederschlagswasser der Rückhaltung westlich des Plangebietes zugeführt werden. Dies soll durch eine Kanalisation über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und zusätzlich über deren Verbindung untereinander und zur Niederschlagswasserrückhaltung über die Wohngrundstücke gesichert werden.

4.5. 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.

Es wurde weiterhin 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.

4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.2/92 umfasst ein überwiegend vorhandenes Einfamilienhausgebiet am Ortsrand von Elbeu. Dessen besondere Gestaltung wird durch eine Einzelhausbebauung auf offen gestalteten Gartengrundstücken geprägt. Ortsbildprägend sind hierfür die freistehenden Einfamilienhausgebäude. Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohe Betonsteinelemente einfrieden. Diese prägen dann den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Wolmirstedt zur Gestaltung eines offenen Baugebietes. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird zunächst bestimmt, dass Einfriedungen grundsätzlich nicht höher als 1,4 Meter sein sollen. Diese Höhe ist in der Regel zur Sicherung freilaufender Hunde auf dem Privatgrundstück ausreichend. Weiterhin wird festgelegt, dass entlang von Straßen und öffentlichen Grünflächen nur transparente Einfriedungen zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50 % beträgt. Ein durch die Bewohner gegebenenfalls gewünschter Sichtschutz kann zum Beispiel durch eine hinterpflanzte Hecke gewährleistet werden. Dem Anliegen des Schutzes des Ortsbildes wird hierdurch Rechnung getragen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der privaten Wohnwege
- die Verlängerung der Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation in den Straßen und privaten Wohnwegen
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation)

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

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen Straßen Jersleber Straße und Am Habichtshorst gesichert (vergleiche hierzu die Punkte 4.3. und 4.4. der Begründung). Ergänzend hierzu dienen die privaten Wohnwege dem Anschluss der Baugrundstücke.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das öffentliche Straßennetz der Jersleber Straße und der Straße Am Habichtshorst gewährleistet werden. Ein Anfahren der Stichstraße und der Privatwege ist nicht vorgesehen. Die Restbehälter sind am Abfuhrtage an den vorgenannten Straßen bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Elbeu ist die Stadt Wolmirstedt. Grundsätzlich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen dies möglich ist, zur Versickerung zu bringen. In den Straßen Jersleber Straße (Ostabschnitt) und Am Habichtshorst sind Niederschlagswasserkanalisationen vorhanden. Die Niederschlagswasserkanalisation in der Straße Am Habichtshorst ist grundsätzlich nur für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen dimensioniert. Gemäß einer Kapazitätsuntersuchung der MUTING GmbH aus dem Jahre 2003 bestehen jedoch Reserven im Netz, die auch die begrenzte Einleitung von Niederschlagswässern privater Grundstücke gestatten. Das Niederschlagswasser soll hierbei direkt der Rückhaltung westlich des Plangebietes zugeführt werden. Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung kann hierdurch gesichert werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat überwiegend positive 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/92 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. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine Reduktion der GRZ von 0,6 auf 0,4 und eine Verminderung der zulässigen Versiegelung. Sie hat damit positive Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

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 Störeinwirkungen 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.

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten "Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Bebauungsplan Nr.2/92 Wohngebiet Elbeu in Wolmirstedt" (Eco Akustik vom 07.08.2020) vor. Der Gutachter führt aus:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Allerdings handelt es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 um erwünschte Zielwerte im Städtebau, nicht um Grenzwerte. Die Orientierungswerte sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Sie sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, zum Beispiel in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, zum Beispiel bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die "heranrückenden" Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich zu machen (nicht festzusetzen) und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch Bebauungsplanfestsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR972 zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70 / 60 dB(A) tags / nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln

eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Straßenverkehr von bis zu 70 / 60 dB(A) tags / nachts durch eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Im untersuchten Gebiet werden an den Baugrenzen durch den Straßenverkehr Pegel von ≤ 65 dB(A) tags und ≤ 57 dB(A) nachts erreicht, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung auszugehen ist.

Der Gewerbelärm, der vom nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr.28/13 ausgeht, hält die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 bereits an den Grenzen des Geltungsbereiches sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum ein.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurden die Bereiche erhöhter Lärmimmissionen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Stadt Wolmirstedt erachtet aufgrund der Zumutbarkeit der Überschreitungen aktive Maßnahmen des Schallschutzes als nicht erforderlich. Es werden unter dem Punkt Hinweise auf der Planzeichnung Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gegeben. Diese sollen im Rahmen der Bauplanung auf Grundlage des § 15 Abs.2 BauO LSA Beachtung finden.

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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/92 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 werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes der Änderung in der Planzeichnung	15.590 m ²
• allgemeine Wohngebiete	13.402 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.188 m ²

Stadt Wolmirstedt, August 2020