



**Bauleitplanung der Gemeinde Am Großen Bruch
Ortsteil Neuwegersleben**

**Bebauungsplan "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße"
Ortsteil Neuwegersleben**

Satzung - Januar 2015



Lage im Raum ALK 06/2014 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6016151/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670**

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	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. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Kampfmittel	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.5. Externe Kompensationsmaßnahmen	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange des Artenschutzes	13
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	13
6.3. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege	14
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße" Ortsteil Neuwegersleben Gemeinde Am Großen Bruch

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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 Ortsteil Neuwegersleben der Gemeinde Am Großen Bruch befindet sich ca. 8 Kilometer westlich von Oschersleben und grenzt unmittelbar nördlich an das Große Bruch an. In der Philipp-Müller-Straße 5a betreibt die Firma Detlef Maryniak ein Kfz-Sachverständigenbüro mit Werkstatt. Die vorhandene bauliche Anlage, die aus An- und Umbauten an einen ehemaligen Neubauernhof besteht ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Handwerksbetriebes nicht mehr ausreichend, da sie für die erforderliche technische Ausstattung nur eingeschränkt geeignet ist. Das Umfeld des bestehenden Standortes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, so dass ein Ausbau des bestehenden Standortes nur begrenzt möglich ist. Die Firma beabsichtigt daher die Errichtung eines Neubaus eines Werkstattgebäudes an einem verkehrsgünstigen Standort mit weniger Konfliktpotential in Neuwegersleben.

Bereits im Jahr 2010 wurde an der Einmündung der Philipp-Müller-Straße in die Neue Straße (Bundesstraße B 246) eine Ergänzungssatzung (Nr.01/2009) erlassen, die das Flurstück 138 der Flur 4, Gemarkung Neuwegersleben dem Innenbereich zuordnet. Planungsabsicht war die Nutzung des Standortes für den Einfamilienhausbau für drei Baugrundstücke. Daher wurde eine überbaubare Fläche an der Philipp-Müller-Straße für diesen Zweck festgesetzt. Die Vermarktung der Flächen für eine Wohnnutzung ist jedoch durch die im Süden das Gebiet tangierende Bundesstraße B 246 deutlich eingeschränkt. Das Gebiet weist eine größere Eignung für das Vorhaben der Errichtung eines Kfz-Sachverständigenbüros mit Werkstatt auf. Hierfür muss die überbaubare Fläche geändert werden, da eine Befreiung von den Festsetzungen für Ergänzungssatzungen nicht zulässig ist.

Bauplanungsrechtlich wurde zunächst die Änderung der Ergänzungssatzung erwogen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, die Prägung der näheren Umgebung wird jedoch stark durch Wohngebäude dominiert, weshalb die Zulässigkeit eines Kfz-Sachverständigenbüros mit Werkstatt sich hieraus nicht eindeutig ergibt. Dieses erfordert in der

Regel die Lage in Gewerbe-, Misch- oder Dorfgebieten. Die Gemeinde Am Großen Bruch hat daher in Abstimmung mit dem zukünftigen Bauherrn das Instrument der Aufstellung eines Bebauungsplanes gewählt, in dem die Art der baulichen Nutzung konkret festgelegt werden kann. Da im Plangebiet neben dem Kfz-Sachverständigenbüro mit Werkstatt weiterhin zwei Einfamilienhäuser entstehen sollen, wird mit der Festsetzung von Mischgebieten auch deren Schutzanspruch klargestellt.

Das Plangebiet ist durch die Ergänzungssatzung wirksam dem Innenbereich zugeordnet worden. Es befindet sich damit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Planung beinhaltet eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich. Er dient den Belangen der Entwicklung der Wirtschaft und der Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4, 8a, 8c BauGB).

Mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Ergänzungssatzung aufgehoben werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Neuwegersleben. Es wurde durch eine wirksame Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeordnet. Die Planaufstellung entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

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.
- 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.580 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Sachverständigenbüros mit Werkstatt 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. Das nächste FFH-Gebiet DE 3932301 "Großes Bruch bei Wulferstedt" befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 Metern südlich des Plangebietes. Auf den zwischenliegenden Flächen befinden sich jedoch weite Teile der Ortslage Neuwegersleben. Das FFH-Gebiet ist somit nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

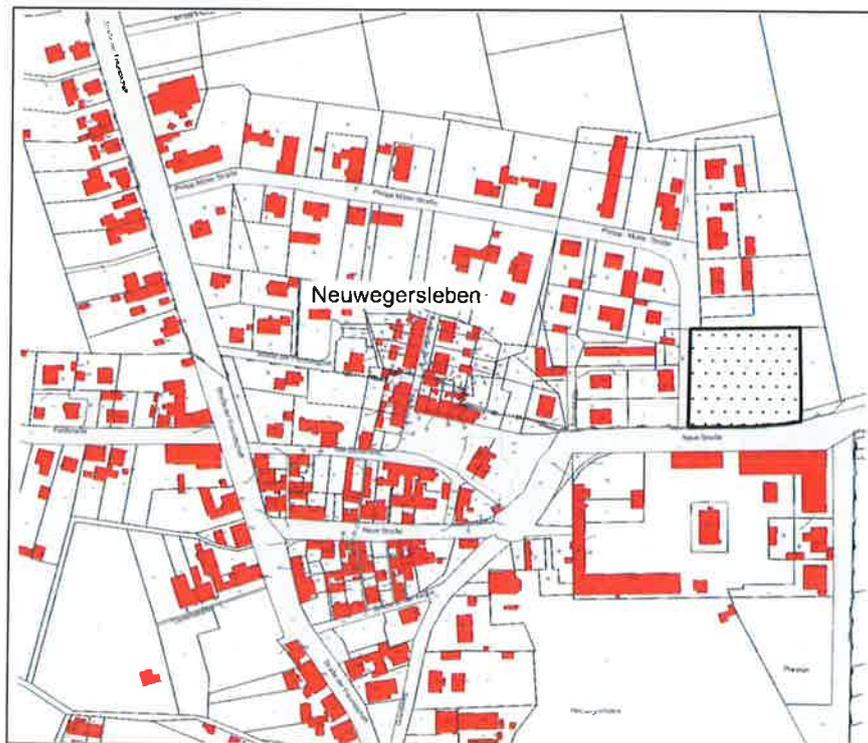
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück 138 der Flur 4, Gemarkung Neuwegersleben. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 214 der Flur 4
- im Westen durch die Westgrenze der Philipp-Müller-Straße (Flurstück 57/5, Flur 4)
- im Süden durch die Nordgrenze der Neuen Straße (Bundesstraße B 246)
- im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 202 und 209 der Flur 4

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



ALK 06/2014 ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18/1-6016151/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Westen Wohnbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern an der Philipp-Müller-Straße
- im Süden südlich der Bundesstraße B 246 gemischt genutzte Grundstücke des ehemaligen Vorwerks Neuwegersleben
- im Osten Gartenflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neuwegersleben stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar. Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dienen der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben. Die Festsetzung von Dorfgebieten setzt eine wesentliche Prägung der Flächen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe voraus. Dies ist in Neuwegersleben nur noch auf wenigen Teilflächen im Norden der Ortslage gegeben, auf denen tatsächlich landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Die Festsetzung von Dorfgebieten im Plangebiet wäre nicht zulässig, da der Gebietscharakter, die wesentliche Prägung durch landwirtschaftliche Hofstellen, nicht vorhanden noch bei den derzeitigen Strukturen der Landwirtschaft wieder herstellbar ist. Insofern wird von der Darstellung des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzung von Mischgebieten abgewichen. Mischgebiete entsprechen jedoch grundsätzlich dem im Flächennutzungsplan verfolgten Planungsziel einer typisch dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Betrieben. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Aus planerischer Sicht wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Neuwegersleben. Entgegenstehende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 und des Regionalen Entwicklungsplanes sind nicht erkennbar. Die Planung dient der Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes und somit dem Eigenbedarf.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.950 m². Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wird derzeit nicht baulich genutzt. An der Nordgrenze befinden sich versiegelte Flächen eines ehemaligen Lagerplatzes. Die Ergänzungssatzung wurde bisher nicht umgesetzt.

Luftbild 2010



DOP/06/2010] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18/1-6016151/2011

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Löss Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse verändert.

Das Plangebiet war bereits teilweise bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Das Flurstück 138 der Flur 4, Gemarkung Neuwegersleben ist im Zusammenhang mit dem Gelände eines alten Schafstalles im Altlastenkataster des Fachdienstes Natur und Umwelt des Landkreises Börde registriert. Über den Rückbau ehemals vorhandener Gebäude liegen keine Informationen vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Gegebenenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur im Rahmen der Herstellung von technischen Bauwerken (Lärmschutzwällen, Straßenunterbau,

Parkplätzen usw.) zu verwerten. Die Verwertung von Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen ist unzulässig.

Die Unterlagen wurden durch den Fachdienst Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen Erde eingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser kaum zu rechnen ist. Gleichwohl wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher werden der Antragsteller sowie / bzw. die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Firma auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ein Werkstattgebäude und zwei Einfamilienhäuser einzuordnen. Die Zielsetzung einer tatsächlichen Nutzungsmischung lässt sich hierdurch erreichen.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wurden nicht zugelassen, da sie Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen können.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist aufgrund der Ortsrandlage und des Flächenbedarfs der Vorhaben nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist ausreichend. Dies entspricht der Prägung der

näheren Umgebung. Der Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung insbesondere im Bereich entlang der Philipp-Müller-Straße. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Gebäudehöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass das Gebiet nach Osten durch die festgesetzte Gehölzhecke wirksam eingegrünt werden kann.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einzelhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinie ist städtebaulich nicht erforderlich, da einheitliche Baufuchten nicht vorhanden sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Gebäudeanordnung gewährleistet ist. Besonders bei der gewerblich zu nutzenden Teilfläche sind die betrieblichen Bedürfnisse für die Anordnung der Gebäude entscheidend. Die überbaubaren Flächen halten zu den Außengrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist zweiseitig erschlossen. Die Festsetzung von zusätzlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich.

4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die offene Landschaft an. Dies erfordert zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der Einordnung einer Gehölzhecke am Rand des Plangebietes. Diese wurde als Baum- Strauchhecke mit einer Breite von 3 Metern im Osten und 5 Metern im Nordosten in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Sie wurde teilweise (90m²) aus der bereits wirksamen Ergänzungssatzung übernommen und um 245 m² auf 335 m² erweitert, um die bisher festgesetzte externe Kompensation zu vermindern.

4.5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Erlasses der Ergänzungssatzung bearbeitet. Da diese Satzung aufgehoben werden soll, sind die dort festgesetzten Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. gleichwertig zu ersetzen. Dies ist neben der im Plangebiet vorstehend in Punkt 4.4. der Begründung beschriebenen Anpflanzung die externe Kompensation auf dem Sportplatz Neuwegersleben. Da der Umfang der Maßnahmen im Gebiet erhöht wurde, kann die externe Kompensation entsprechend vermindert werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die Philipp-Müller-Straße und die Neue Straße gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Neuwegersleben der Bundesstraße B 246. Eine Zufahrt ist daher auch von der Neuen Straße (Bundesstraße B 246) zulässig. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Plangebiet ist an der Philipp-Müller-Straße an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Der Anschluss des Werkstattgebäudes erfordert gegebenenfalls einen überlangen Hausanschluss. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Vorhabenplanung statt.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plange-

biet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Plangebiet kann an die Schmutzwasserableitung an der Neuen Straße und der Philipp-Müller-Straße angeschlossen werden. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Vorhabenplanung statt. Der Versorgungsträger macht auf folgenden Sachverhalt aufmerksam: Sollte das im geplanten Werkstattgebäude anfallende Schmutzwasser gegebenenfalls mit wassergefährdenden Schadstoffen (z.B. Öle/ Fette) und/ oder Sedimenten vorbelastete sein (kein Sanitärabwasser), weist der TAV darauf hin, dass das Schmutzwasser vor Einleitung in die Grundstücksentwässerung über eine Abwasserbehandlungsanlage bzw. Abscheideanlage nach DIN 1986-100 vorzubehandeln ist. Das Errichten und Betreiben dieser Anlage ist dann dem TAV Börde anzuzeigen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Am Großen Bruch. Das Plangebiet kann an der Philipp-Müller-Straße bzw. der Neuen Straße an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden. Soweit möglich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers anzustreben. Flächen hierfür stehen im Nordosten des Plangebietes zur Verfügung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Der Grundschutz steht aus Löschwasserentnahmestellen in der näheren Umgebung (Radius 300m) zur Verfügung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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 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 der Gemeinde Am Großen Bruch ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung

ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Innenbereichsgrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich des Ortsteiles Neuwegersleben befindet, und durch die Festsetzung einer sich aus der näheren Umgebung ableitenden Baudichte werden wesentliche Eingriffe vermieden.

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, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Im Plangebiet gilt bisher die Ergänzungssatzung Nr.1/2009 der Gemeinde Am Großen Bruch. Diese beinhaltet in Punkt 8.3. der Begründung Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Satzung die Ausgangsgrundlage für die vorliegende Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB darstellt, sind diese Festsetzungen entweder zu übernehmen oder die auf Grundlage der Ergänzungssatzung extern festgesetzte Kompensation gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der Ergänzungssatzung war vorgesehen, das bestehende Defizit von 7.110 Wertpunkten im Plangebiet nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt extern auf den Flächen des Sportplatzes von Neuwegersleben Flur 3, Flurstück 36 durch eine Gehölzpflanzung zu kompensieren. Diese Kompensation soll für den vorliegenden Bebauungsplan so geändert werden, dass ein Teil der Kompensation im Plangebiet selbst durch Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzarten ersetzt werden soll. Hierfür sind textlich und zeichnerisch eine Hecke im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Hecke weist eine Fläche von 335 m² auf. Die externe Kompensation auf dem Flurstück 36 der Flur 3, Gemarkung Neuwegersleben kann hierdurch auf 325 m² reduziert werden:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Plangebiet: - Garten (AKB)	6	335 m ²	2010
externe Kompensationsfläche: - Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage überwiegend unbefestigt) PS	4	325 m ²	1300
Ausgangszustand		655 m²	3310

Biotoptyp Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Plangebiet: - Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (HHB)	16	335 m ²	5360
externe Kompensationsfläche: - Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (HHB)	16	326 m ²	5200
Planzustand		655 m²	10560

Aufwertung			7250
-------------------	--	--	-------------

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies trifft auch auf die externe Kompensation zu. Sie betrifft die Anpflanzung einer Baum- Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen (Biotoptyp HHB) auf dem Sportplatz Neuwegersleben im Umfang von 325 m². Diese Maßnahme bedarf spätestens mit dem Vollzug der Bebauung im Plangebiet der Umsetzung.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für 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 Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer 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.

6.2.3. 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 im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis 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 Mischgebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange des Artenschutzes

Die Biotopauswertung des Plangebietes wurde durch eine terrestrische Begehung des Plangebietes und durch Luftbildauswertungen aufgenommen. In diesem Rahmen wurde das Plangebiet auch auf das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten untersucht. Aufgrund der natürlichen Ausprägung der Fläche ist das Vorkommen der nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG besonders geschützten Art des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Aufgrund der ausgeübten derzeitigen Nutzung und der ehemaligen Bebauung bietet die Fläche jedoch nur eine eingeschränkte Eignung. Die Untersuchung erfolgte flächendeckend durch eine Begehung der Fläche im Oktober 2014. Es wurden keine aktiven Feldhamsterbaue hierbei festgestellt. Ein Vorkommen des Feldhamsters ist damit auszuschließen.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Bruthabitate oder Fortpflanzungsstätten.

6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Betroffen sind die an das Mischgebiet angrenzenden Wohngebiete, die durch gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet beeinträchtigt werden könnten und die Wohngebäude im

Mischgebiet selbst. Das Aneinandergrenzen von Wohn- und Mischgebieten regelt sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind an den maßgeblichen Immissionsorten im Wohngebiet einzuhalten. Insofern bestehen zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Wohngebieten keine erheblichen Immissionskonflikte, die der Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung bedürfen.

Das Plangebiet ist weiterhin dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße B 246 ausgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt zur Entspannung der Immissions-situation gegenüber dem Bestand bei, da mit dem Mischgebiet eine weniger immissionsempfindliche Nutzung festgesetzt wird.

6.3. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist auf folgende Sachverhalte hin: Vom Vorhaben sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der ehemaligen Domäne. Diese ist als Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken im Hinblick auf die Fragen des Bodenrechts. Für bauliche Maßnahmen können sich allerdings aus dem Umgebungsschutz des Denkmals weitergehende Anforderungen ergeben, die erst im Rahmen des erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahrens abschließend geprüft werden.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine bronzezeitliche Siedlung (Neuwegerleben Fundplatz 5). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen 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 abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße" steht die Förderung der Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zwei Bauflächen für Einfamilienhäuser entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.950 m ²
• Mischgebiete	3.950 m ²

Am Großen Bruch, Januar 2015

**Satzung der Gemeinde Am Großen Bruch über den Bebauungsplan
"Neue Straße/ Philipp - Müller - Straße " in Neuwegersleben**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Neue Straße / Philipp - Müller - Straße" in Neuwegersleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Am Großen Bruch, den

Der Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet sowohl allgemein als auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- (2) Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

§ 2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche eine Baum- Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Externe Kompensation:

Auf dem Sportplatz Neuwegersleben Flurstück 36, Flur 3, Gemarkung Neuwegersleben ist auf einer Fläche von 325 m² eine Baum - Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauleitplanung der Gemeinde Am Großen Bruch

Bebauungsplan
"Neue Straße / Philipp - Müller - Straße"
in Neuwegersleben

im Verfahren nach § 13a BauGB
Satzung Januar 2015

im Original Maßstab 1:1000 (verkleinert)

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über
Bezugspunkt lt. textlicher Festsetzung

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9
Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



0,4

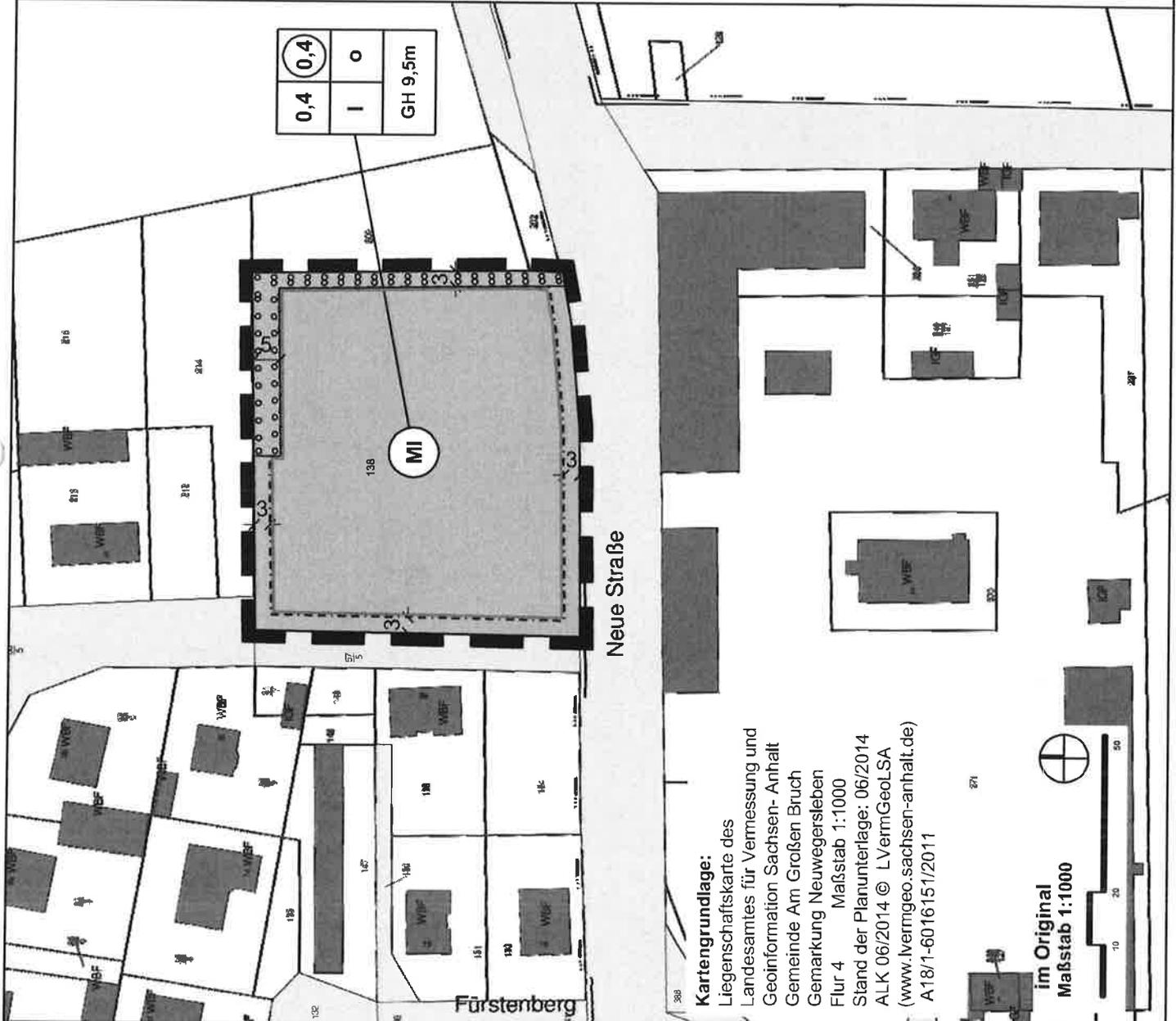


I

GH 9,5m



o



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Am Großen Bruch
Gemarkung Neuwegersleben
Flur 4 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 06/2014
ALK 06/2014 © L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6016151/2011

im Original
Maßstab 1:1000