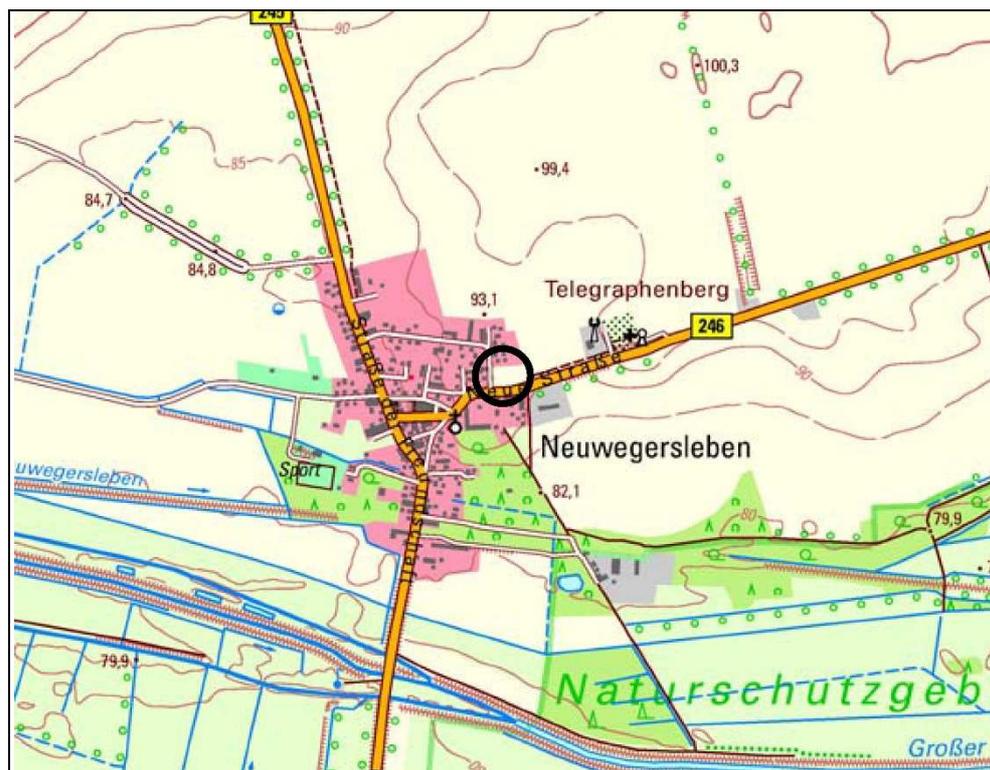




**Bauleitplanung der Gemeinde Am Großen Bruch
Verbandsgemeinde Westliche Börde
Landkreis Börde**

**1. Änderung des Bebauungsplanes
"Neue Straße / Philipp-Müller-Straße"
Ortsteil Neuwegersleben**

Abschrift der Urschrift



Lage im Raum [TK25 10/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6016151/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Funke.Stadtplanung@web.de**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung 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	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Kampfmittel	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
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	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange des Artenschutzes	12
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	12
6.3. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße" Ortsteil Neuwegersleben Gemeinde Am Großen Bruch

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung 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 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße" im Ortsteil Neuwegersleben der Gemeinde Am Großen Bruch wurde in den Jahren 2014 / 2015 aufgestellt. Er wurde am 22.06.2016 als Satzung beschlossen und am 02.11.2016 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht eines in der Philipp-Müller-Straße ansässigen Kfz-Sachverständigenbüros mit Werkstatt im Plangebiet eine Werkstatt und ein Wohngebäude zu errichten. Aufgrund zu hoher finanzieller Belastungen verzichtete der Bauherr auf die geplante Investition. In der Folge wurde das Plangebiet nicht in Nutzung genommen.

Aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen ist auch im ländlichen Bereich eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Für die Flächen des Plangebietes besteht ein Interesse von drei jungen ortsansässigen Familien für eine Wohnbebauung. Die bisher zulässige Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht nur eine teilweise Nutzung zum Wohnen, da die Gebietstypik eines Mischgebietes durch eine gewerbliche Teilnutzung gewahrt werden muss. Die Gemeinde Am Großen Bruch beabsichtigt daher die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet zu ändern. Weiterhin soll der im Straßenraum vorhandene Grünstreifen mit Bäumen, der sich derzeit auf dem Privatgrundstück befindet, in den öffentlichen Straßenverkehrsraum der Philipp-Müller-Straße eingeordnet werden, um die Erhaltung des Leitungsbestandes und der Bäume zu sichern.

Neben dem Bebauungsplan ist im Plangebiet eine Ergänzungssatzung wirksam, die vor dem Bebauungsplan aufgestellt wurde. Ergänzungssatzungen treten durch eine Überplanung mit einem Bebauungsplan nicht außer Kraft. Unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet daher dem Innenbereich zu zuordnen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Sie dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung

des Ortsteiles Neuwegersleben, indem jungen Familien die Möglichkeit gegeben wird, am Wohnort Eigentum zu bilden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung 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 war ehemals mit einem Schafstall bebaut und wurde durch eine wirksame Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeordnet. Die Planänderung 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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Der geänderte Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.642 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Einfamilienhäusern sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung 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 weite Teile der Ortslage Neuwegersleben. Das FFH-Gebiet ist somit nicht betroffen.

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 BauGB sind somit gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

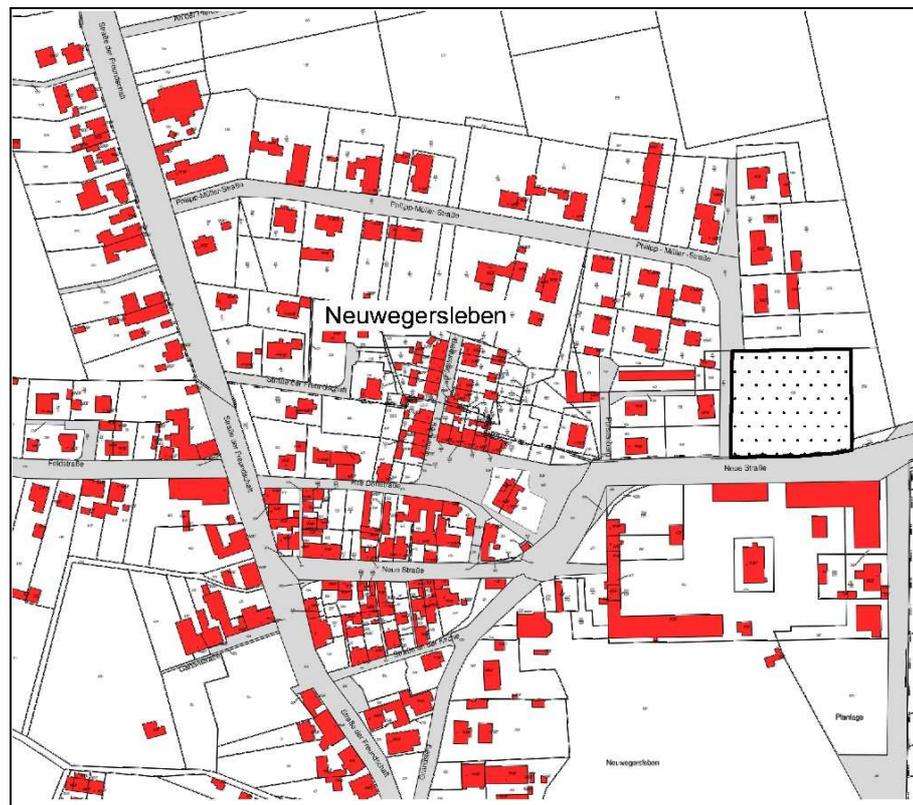
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst 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 des bisherigen Straßenraumes 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 Ortschaft Neuwegersleben



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 allgemeinen Wohngebieten abgewichen. 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 Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung.

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 Bedarfsdeckung von Wohnbauflächen für ortsansässige Familien im Rahmen des Eigenbedarfes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.530 m². Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wird derzeit nicht baulich genutzt. Es war jedoch auf der Fläche ehemals ein Schafstall vorhanden. An der Nordgrenze befinden sich versiegelte Flächen eines ehemaligen Lagerplatzes. Die bisher rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes wurde noch nicht umgesetzt.

Luftbild 2019



DOP/06/2019] ©
LVerGeo 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 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. Unter den Auffüllungen bzw. Lössböden ist mit Geschiebemergel oder -lehm zu rechnen. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zu Struktur- und Volumenverlust (Sackungen), weshalb das Material für die Versickerung mittels Anlagen ungeeignet ist. Niederschlagswasser kann nach gutachterlicher Prüfung ggf. bauwerksfern in weitflächige Mulden abgeleitet werden.

Bodenbelastungen

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.

Kampfmittel

Die Unterlagen wurden durch den Fachdienst Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde 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 wird 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.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine bronzezeitliche Siedlung (ca. 1.300 – 800 v. Chr.) - Neuwegersleben Fundplatz 5. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind archäologische Befunde und Funde bronzezeitlicher Siedlungen in der Regel ab dem archäologisch relevanten Horizont, das heisst dem Übergangsbereich zwischen Oberboden (humoser Mutterboden) und dem anstehenden Boden erhalten (oft ein Bereich zwischen 0,2 Meter und 0,4 Meter unter der Geländeoberkante). Es gibt aber auch Befunde, wie zum Beispiel Steinsetzungen, Feuerstellen oder auch die für die Bronzezeit charakteristischen Urnengräber, die bereits direkt im Oberboden zu erkennen und erhalten sind. Die Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass bei der Errichtung der Einfamilienhäuser oder anderen Bodeneingriffen begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation erfolgt gemäß Schreiben der oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az:502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA. Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vergleiche zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021).

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- 1) die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebieten in allgemeine Wohngebiete
- 2) der Ausschluss der ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen
- 3) die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen in gerader Fortsetzung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Straßenbreite

Erläuterung zu 1)

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebieten in Wohngebiete ist die wesentliche Änderung des Planinhaltes, da ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen für Teile des Gebietes nicht vorhanden ist. Es erfolgt daher die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um gegebenenfalls auch die Möglichkeit zu eröffnen, am Standort eine Arztpraxis in Teilen des Gebäudes einzurichten. Weiterhin grenzen westlich gemischte Bauflächen an.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Erläuterung zu 2)

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie verursachen gegebenenfalls Störungen der Wohnnutzungen, die im Plangebiet nicht mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar sind. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den Flächen für Anpflanzungen werden nicht geändert.

Erläuterung zu 3)

Der örtlich wahrnehmbare Straßenraum der Philipp-Müller-Straße befindet sich teilweise auf dem Flurstück 138. Dies betrifft insbesondere die dort vorhandene Baumreihe und in diesem Bereich vorhandenen Leitungsführungen. Die Philipp-Müller-Straße soll in gleicher Breite, wie sie nördlich des Plangebietes als öffentliche Fläche vorhanden ist, bis zur Neuen Straße geführt werden. Hierdurch können die Bäume im öffentlichen Bereich erhalten und die auf diesen Flächen vorhandenen Leitungen gesichert werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

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 auch nach der Änderung 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. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Durch die Landesstraßenbaubehörde wird empfohlen, die verkehrliche Erschließung über die Philipp-Müller-Straße abzuwickeln. Die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 246 sollte nicht mehr als notwendig durch Zufahrten beeinträchtigt werden. Eine Bündelung bzw. Reduzierung der Zufahrten ist anzustreben. Weitere Zufahrten über die Bundesstraße B 246 werden seitens der Landesstraßenbaubehörde nicht gestattet.

Dessen ungeachtet ist jede Veränderung oder Anpassung der Zufahrt an der Bundesstraße B 246 unverzüglich der Landesstraßenbaubehörde anzuzeigen. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll. Sollten Maßnahmen (zum Beispiel Bordabsenkung, Gehwegumbau, Grünstreifenbefestigung oder Anschlussarbeiten der Ver- und Entsorgung) an der Bundesstraße B 246 erforderlich werden, so sind diese im Vorfeld mit der Fachgruppe Straßenverwaltung und -verkehr abzustimmen und bestätigen zu lassen. Hierzu sollten umfangreiche Planunterlagen (Erläuterungsbericht, Lagepläne und Detailpläne) eingereicht werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden.

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. Durch Einordnung des vorhandenen Grünstreifens mit Bäumen in den öffentlichen Straßenverkehrsraum wird auch der Leitungsbestand des TAV Börde gesichert. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und den Bauherren findet im Rahmen der Vorhabenplanung statt.

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

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Neuwegersleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. 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 Plangebiet 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR. 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.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Am Großen Bruch. Das Plangebiet kann an der Philipp-Müller-Straße und 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 Grundsatz 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 Grundsatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Der Grundsatz steht aus Löschwasserentnahmestellen in der näheren Umgebung (Radius 300m) zur Verfügung.

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

Die Änderung 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 geändert. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 Gemeinden 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

sichtigung 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 und durch Anpflanzungen kompensiert.

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 Wohngebiet 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 Kommunalservice Landkreises Börde AöR gewährleistet.

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 allgemein Wohngebiete 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. Für die 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 Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Das Plangebiet ist dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße B 246 ausgesetzt. Die Bundesstraße B 246 ist nicht hoch belastet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege

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.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie unterliegt das Plangebiet aufgrund der Lage im Wirkungsbezugsraum des Denkmals im Sinne von § 1 Abs.1 Satz 2 DenkmSchG LSA dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im Plangebiet stehen nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA unter einem denkmalrechtlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Die Baugestalt von Vorhaben ist so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist etwa dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sollten vor Einreichen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsantrages mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Neue Straße / Philipp-Müller-Straße" steht die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Vordergrund. Es können durch die innerörtliche Verdichtung drei Bauflächen für Einfamilienhäuser entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.530 m ²
• allgemeine Wohngebiete	4.105 m ²
• Straßenverkehrsflächen	425 m ²

Gemeinde Am Großen Bruch, Oktober 2022

gez. Graßhoff

Klaus Graßhoff

Bürgermeister