



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

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

Entwurf – April 2022



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.	Verkehrerschließung	9
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	9
6.1.3.	Brandschutz	10
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5.	Belange des Artenschutzes	11
6.2.6.	Belange der Lärmbekämpfung	12
6.3.	Belange der Bau- und Kunstdenkmalflege	12
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8.	Flächenbilanz	12

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 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die 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.

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 Eigentumsbildung 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 1.580 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.

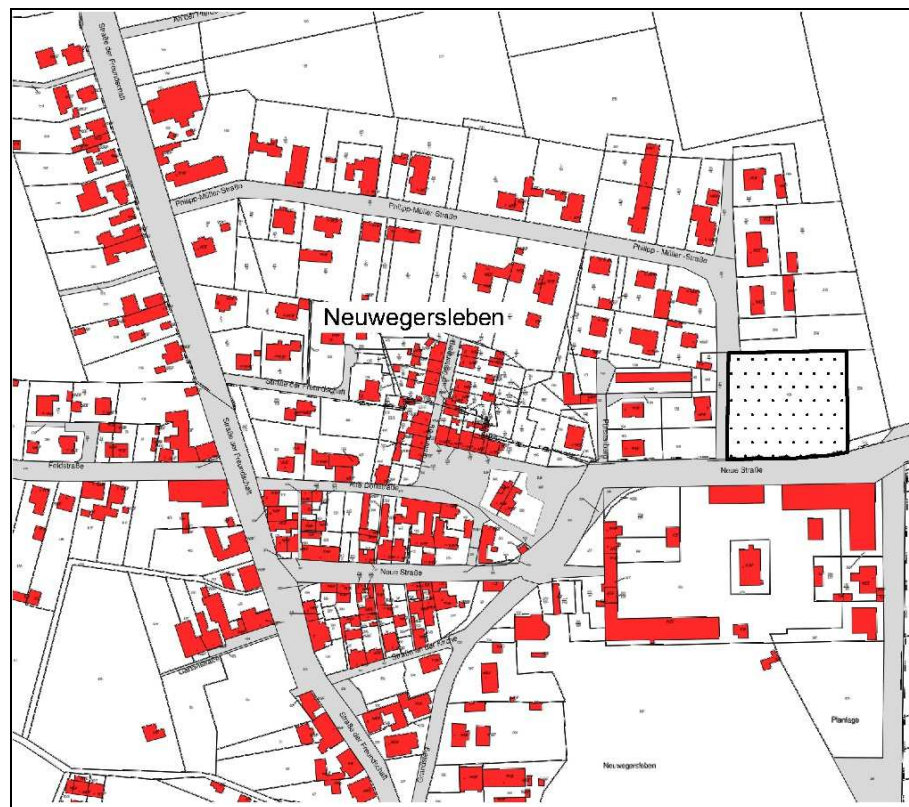
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

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 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
Neuwegerleben



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 erkennbar betroffen. Aus planerischer Sicht wird eingeschätzt, dass die Änderung des Bebauungsplanes 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 Bedarfsdeckung von Wohnbauflächen für ortsansässige Familien im Rahmen des Eigenbedarfes.

3. Bestandsaufnahme

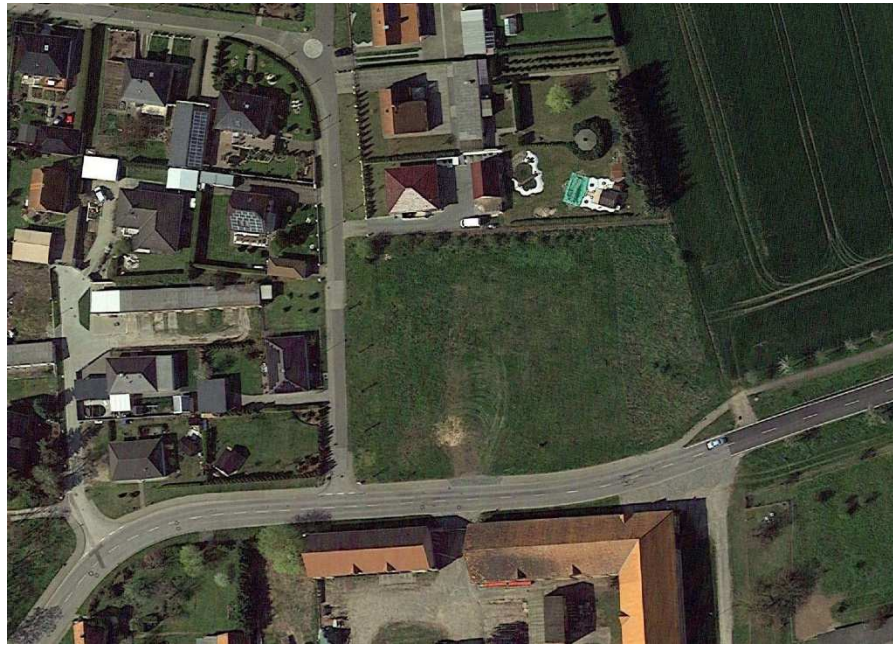
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.950 m². Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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] ©
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 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.

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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2015 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 (Neuwegersleben 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 zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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

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.

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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung 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. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger 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 Ab-

lauf 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 Orts-

teiles 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 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. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken im Hinblick auf die Fragen des Bodenrechts. Für bauliche Maßnahmen können sich aus dem Umgebungsschutz des Denkmals weitergehende Anforderungen ergeben, die im Rahmen des erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahrens abschließend geprüft 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	3.950 m ²
• allgemeine Wohngebiete	3.950 m ²

Gemeinde Am Großen Bruch, April 2022