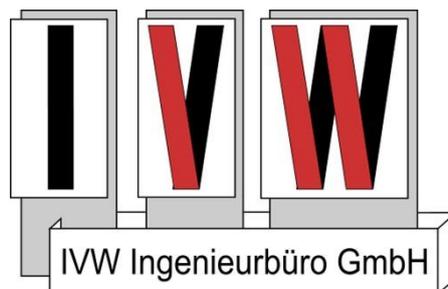


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“

Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt

Entwurf
Stand: Oktober 2019



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Gemeinde	Am Großen Bruch
Auftrags-Nr.	2219010

Inhalt

I	Planzeichnungen - B-Plan	M 1: 1.000	Teil 1
II	Begründung		Teil 2

Planungsträger: **Gemeinde Am Großen Bruch**
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Tel.: 039403/911-0
Fax: 039403/911-53
E-Mail: post@westlicheboerde.de
Internet: www.westlicheboerde.de

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und**
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: *B-Plan*
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Artenschutzrechtliche Prüfung
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
Telefon: 0391/ 4060363
E-mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung
- B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Verbandsgemeinde	5
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	9
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	9
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4. Planungsvorgaben	10
3. Plananlass / Zielsetzung	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Planes	16
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	17
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	18
3.5. Nutzungen im Bestand	19
3.6. Nachweis des Eigenbedarfs	19
4. Planinhalt und Auswirkungen	22
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	22
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	26
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	28
5. Flächenbilanz	28
6. Artenschutzrechtliche Prüfung (Wird bis zum HA vorgelegt!)	Anlage 1

Nächstgelegene Zentren sind:

- Oberzentrum: Magdeburg
- Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums: Halberstadt
- Mittelzentrum: Oschersleben
- Grundzentrum: Gröningen.

Der Ortsteil Wulferstedt ist über die Kreisstraße 1365 mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B245 gut erreichbar.

Die Infrastruktur in den einzelnen Dörfern ist sehr unterschiedlich, wobei der größte Ortsteil Hamersleben als Grundschulstandort dominiert. Der Ortsteil Wulferstedt verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Physiotherapie- und Tierarztpraxis, ein Bestattungsinstitut, eine Gaststätte mit Saalbetrieb sowie mehrere Handwerksbetriebe in den Bereichen Tischlerei, Fliesenverlegung, Dachdeckerei, Zaunbau, Klempnerei und KFZ- Werkstatt. Weiterhin prägend für Wulferstedt sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowie Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Traditionell ist Wulferstedt als Wirtschaftsstandort vor allem von der Landwirtschaft geprägt.



Quelle: <https://onmaps.de/ggViewer2/Aufruf> Oktober 2019

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 1,09 ha
- Das Plangebiet ist teilweise bebaut (Nutzung bis 2017 als Bauhof der VG Westliche Börde) die unbebauten Flächen werden als Ackerfläche genutzt.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Kreisstraße 1363, mit der innerörtlichen Straßenbezeichnung Neue Reihe, erschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von ca. 9 Einfamilien-häusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Neue Reihe.

Lage im Gemeindegebiet

–hier: Standort Plangebiet im Luftbild



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Oktober 2019

–hier: Standort Plangebiet im Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Oktober 2019

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“, in der Gemeinde Am Großen Bruch, wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde

- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Wulferstedt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der F-Plan wurde am 20.07.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Wulferstedt.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Flur 7, Flurstücke 32/11, 32/12, 32/13, Teilflächen des Flurstücks 34/3, Gemarkung Wulferstedt, M 1: 1.000, mit Stand Juni 2019.
- Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6020358/ 2012.

2.4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Am Großen Bruch liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet des B-Planes Wohngebietes „Neue Reihe/ Neuer Hof“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg** vom 02.06.2016 (1. Entwurf REP Magdeburg 2016).

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet Am Großen Bruch dem ländlichen Raum zugeordnet.

Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am westlichen Ortsrand von Wulferstedt befindet. Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, er grenzt aber in nördlicher und östlicher Richtung an die bebaute Ortslage von Wulferstedt an. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, er wurde bis 2017 vom Bauhof der Verbandsgemeinde Westliche Börde genutzt.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar.

Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ nicht raumbedeutsam.

Das Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des RdErl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist demnach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben. Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im o. g. REP wird das B-Plangebiet als „weiße“ Fläche dargestellt.

Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Am Großen Bruch, bzw. des Ortsteiles Wulferstedt, wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Am Großen Bruch, bzw. des Ortsteiles Wulferstedt ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt.

c) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2016

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Im o. g. REP erfolgt die Darstellung des B-Plangebietes ebenfalls als „weiße“ Fläche ***Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.***

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Am Großen Bruch, bzw. des Ortsteiles Wulferstedt, wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung des Plangebietes ist auf den Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt abzustellen.

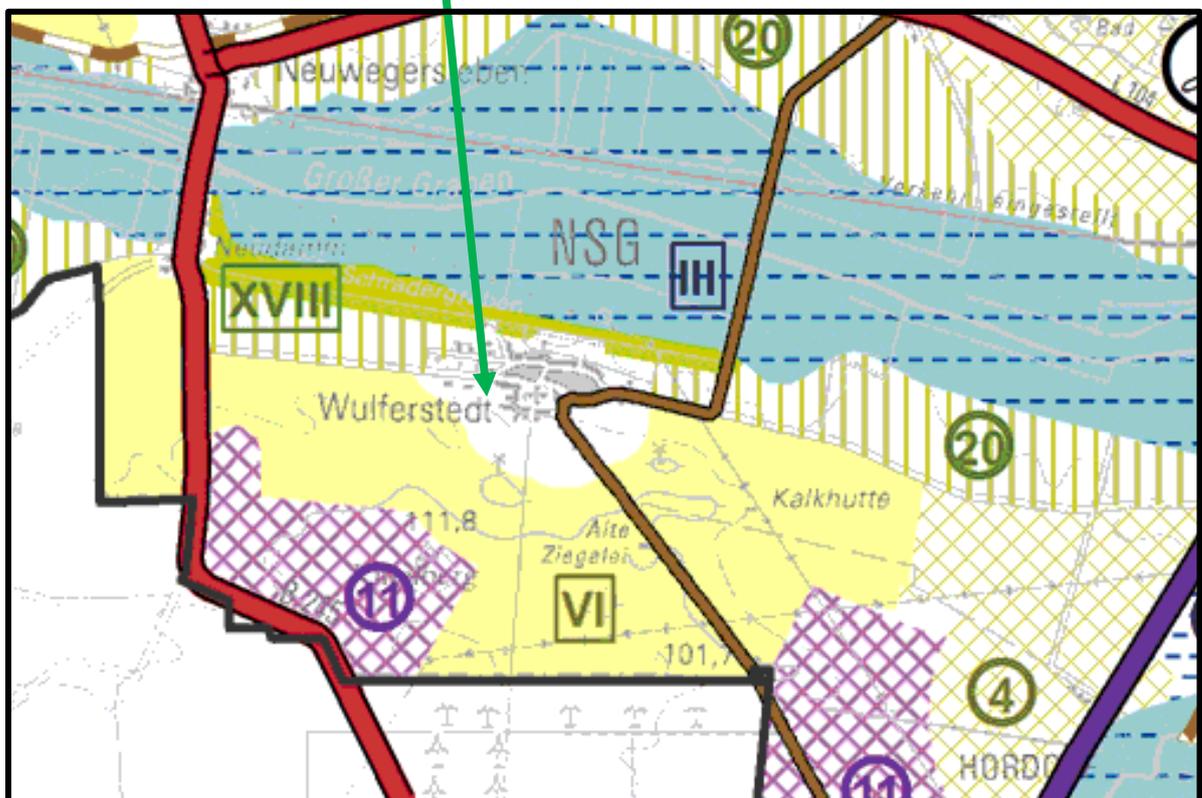
Der Nachweis des Eigenbedarfes erfolgt im Kapitel 3.6.

Im o.g. Entwurf des REP ***für die Planungsregion Magdeburg 2016 wurde südwestlich zum Plangebiet ein Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie festgelegt. Das Windenergieeignungsgebiet hat die Bezeichnung Nr. 11 Wulferstedt-Hordorf.***

Mit der vorliegenden Planung bleibt die geplante Wohnbebauung hinter der bereits vorhanden Wohnbebauung entlang der Straße Windmühlenbreite zurück. (Siehe hierzu Übersichtsplan Seite 8). Im o.g. Entwurf des REP wird zur vorhandenen Wohnbebauung in der Windmühlenbreite ein Abstand von ca. 1000 m zum raumordnerisch festgelegten Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. 11 eingehalten.

Nutzungskonflikte mit der Ausweisung des o.g. Eignungsgebietes, in einem Abstand von über 1000 m, sind auf Planungsebene des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

Lage des Plangebietes im 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2016 vom 02.06.2016



Flächennutzungsplan (F-Plan) Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt

Wulferstedt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan).

Der F-Plan wurde am 30.09.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Wulferstedt gilt gemäß § 204 Abs.2 BauGB auch im Gebiet der Gemeinde Am Großen Bruch als Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Wulferstedt fort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der B-Plan wird damit **nicht** aus dem rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Wulferstedt entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung. Die Gemeinde macht hier von der Baugebietsausweisung im Rahmen einer Berichtigung Gebrauch.

Die berichtigte Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO dargestellt.

Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.**

Der Flächennutzungsplan von Wulferstedt wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan von Wulferstedt entwickelt, aufgestellt. Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf.

Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, für junge Familien aus Wulferstedt, zu verzeichnen.

Die in der Ortschaft Wulferstedt vorhandenen Wohngebiete (B-Plangebiet „Windmühlenbreite“ und „Hinter der Kirche“ sind ausgelastet.

Auch stehen im Gemeindegebiet Am Großen Bruch keine Bauflächen zur Verfügung, welche Wulferstedter Bürgern angeboten werden können. Insbesondere ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass der Gemeinderat Am Großen Bruch in seiner Sitzung am 02.10.2019, das Verfahren zur Einleitung der Aufhebung des B-Planes „Einfamilienhausstandort an der Zuckerfabrik“ OT Neuwegersleben beschlossen hat. Mit diesem Verfahren soll das Baurecht für ca. 5 Wohnbaugrundstücke zurückgenommen werden.

Alle anderen Baugebiete im Gemeindegebiet sind nahezu voll ausgelastet. Der Ortsteil Wulferstedt hat derzeit 738 Einwohner. Für Bauplätze, die gemäß § 34 BauGB bebaubar wären, stehen nur noch ca. 3 Grundstücke (Abrundungssatzung „Wellerwände“) zur Verfügung. Eine weitere Bebaubarkeit von Grundstücken scheidet zum Teil aufgrund zersplitterter Eigentumsverhältnisse bzw. sind die Eigentümer nicht bereit diese Flächen zu veräußern.

Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde Am Großen Bruch in der Ortschaft Wulferstedt auf eigenen Flächen Bauland für ca. 9 Wohngebäude zur Verfügung stellen.

Der Eigenbedarfsnachweis für das geplante Baugebiet ist dem Kapitel 3.6 zu entnehmen.

Bei der hierfür infrage kommenden potenziellen Baufläche handelt es sich um eine Fläche, die sich am westlichen Ortsrand von Wulferstedt befindet. Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße Neue Reihe (K1363). Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, er wurde bis 2017 vom Bauhof der Verbandsgemeinde Westliche Börde genutzt.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung als „Wohngebiet“ ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Am Großen Bruch am den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgen durch die Gemeinde Am Großen Bruch.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken in der Ortschaft Wulferstedt.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von ca. 9 Eigenheimen ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Am Großen Bruch, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf der Bevölkerung in der Ortschaft Wulferstedt zur Verfügung zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am westlichen Ortsrand von Wulferstedt. Das Plangebiet befindet sich zwar teilweise im Außenbereich, es grenzt aber nördlich und westlich an die bebaute Ortslage von Wulferstedt an.

Das zu überplanende Gebiet ist im nördlichen Teil bebaut. Es ist geplant, die vorhandenen Wirtschaftsgebäude, die bis 2017 vom Bauhof der VG Westliche Börde genutzt wurden, abzureißen. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände ein ehemaliger Rinderstall, welcher ebenfalls abgerissen werden soll.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebietes der Ortschaft Wulferstedt handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Straße „Neue Reihe“ mitbenutzt bzw. kostengünstig erweitert werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Gemeinde Am Großen Bruch, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. neun Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Überplanung des Bauhofgeländes/ Abrissmaßnahmen sowie die Umwandlung von Ackerfläche in Wohnbauland.

Mit der Planung soll des Weiteren eine individuelle Bebaubarkeit des Baugrundstückes, entsprechend den Wünschen der Bauherren, erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung.
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Wulferstedt an.

Der B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 10.900 m² (laut Kapitel 5. Flächenbilanz beträgt davon die Fläche mit Festsetzung WA-Gebiet ca. 9.130 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von (ca. 9.130 m² *0,4) = ca. 3.652 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben, der Errichtung von drei Wohngebäuden, ist 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.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Fazit:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ sind für den vorliegenden B-Plan gegeben.

Verfahren nach § 13b BauGB für die vorliegende B-Planaufstellung

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
Darüber hinaus gelten bei dem vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teile von Flurstücken: 32/11, 32/12, 32/13 und 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Wulferstedt. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 1,09 ha.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde und im Privatbesitz. Die in Privatbesitz befindlichen Flächen werden von der Gemeinde gegenwärtig erworben.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die Kreisstraße 1363 und die Wohngrundstücke entlang der Straße Neue Reihe,
- im Westen: durch die rückwärtige Bebauung des Flurstücks 34/2 der Flur 7 sowie Ackerflächen des Flurstücks 32/10 der Flur 7,
- im Osten: durch Gartenland der Wohngrundstücke in der Straße „Neuer Hof“,
- im Süden: durch einen Wirtschaftsweg Flurstück 156 der Flur 7.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand

Die bebauten Teilflächen des Plangebietes bzw. Gebäude wurden bis 2017 vom Bauhof der VG Westliche Börde genutzt. Bei dem vorhandenen Gebäude auf der Ostseite des Plangebietes handelt es sich um einen seit seiner Nutzungsaufgabe leerstehenden Rinderstall. Es ist geplant, alle Gebäude im Plangebiet abzureißen. Die konkrete Objektplanung zum Gebäudeabriss ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bei dem Gebäude (Neue Reihe Nr. 240) nördlich des Plangebietes, welches sich ebenfalls auf dem Flurstück 34/3 befindet, handelt es sich um den Sozialtrakt der Feuerwehr. Es ist geplant dieses gemeindeeigene Gebäude als separates Wohngrundstück zu verkaufen. Aus diesem Grund ist es nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

3.6. Nachweis des Eigenbedarfs

Nachweis des Eigenbedarfs an Wohngebäuden bis zum Jahr 2028 (im Zeitraum von 10 Jahren).

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Gemeinde Am Großen Bruch bis zum Jahr 2028 Angebote.

Die klassische, überwiegend an der Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Wohnungsbedarfsermittlung ist heute nicht mehr ausreichend, weil:

- der Leerstand im Geschosswohnungsbau, nicht durch den Bedarf an Eigenheimen kompensiert werden kann,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- die Komplettsanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Unter Berücksichtigung des o.g. wird der künftige Wohnungsbedarf für einen Zeithorizont von ca. 10 Jahren, in der Gemeinde Am Großen Bruch durch folgende Bestimmungsgrößen ermittelt:

- Bevölkerungsentwicklung der Einwohner (EW) im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2018.

- Prognose Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2028 (Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes LSA). Die Aufteilung innerhalb der Ortschaften der Gemeinde erfolgt unter Annahme, dass in **Gunsleben und Neuwegersleben ein prozentual höherer Rückgang** der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist, als in Hamersleben und Wulferstedt. (Letzteres ist auf die höhere Anzahl errichteter neuer Wohngebäude in diesen Ortsteilen zurückzuführen.)
- Erteilte Baugenehmigungen/ Genehmigungsfreistellungen für Einfamilienhäuser (EFH) im Zeitraum von 2009 bis 2018.

Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2018

	Stand Bevölkerung Anfang 2009	Stand Bevölkerung Ende 2018	Bevölkerungsrückgang
Gemeinde Am Großen Bruch	2.394	2063	-331

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Am Großen Bruch mit allen Ortsteilen (Quelle: Statistisches Landesamt LSA)

Prognose Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2028

	Anteilmäßig Je Ortschaft in %	Ist Jahr 2019 (Statistik Einwohnermeldeamt 20.08.2019)	Prognose 2028 *1)	Bevölkerungsverlust
Gemeinde Am Großen Bruch	100	2068	1.919	-149
1) Gunsleben	11,2	231	201	-30
2) Hamersleben	36,0	745	705	-40
3) Neuwegersleben	17,1	354	313	-41
4) Wulferstedt	35,7	738	700	-38

Tabelle: *1) Einwohnerentwicklung (nach Hauptwohnsitz) entsprechend den Ergebnissen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose

Erteilte Baugenehmigungen/ Genehmigungsfreistellungen für Einfamilienhäuser (EFH)

Ortsteil	Zeitraum 2009 bis 2018 Anzahl EFH *1)	Anteil je Ortsteil in %
Hamersleben	13	52,0
Neuwegersleben	1	4,0
Wulferstedt	11	44,0
Gunsleben	0	0
gesamt	25	100

Tabelle: *1) Angaben Bauverwaltung VG Westliche Börde

Ermittlung des Eigenbedarfs an Wohngebäuden bis zum Jahr 2028 (im Zeitraum von 10 Jahren)

- Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren pro Jahr ca. 2,5 neue Wohngebäude errichtet.
- Es wird eingeschätzt, dass sich die künftige jährliche Errichtung von Einfamilienhäusern als dominierende Wohnform, bei maximal 2,5 Wohngebäude pro Jahr einpegeln wird.
- Nach Analyse der Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2009 bis 2018 (von 2.394- auf 2.063) ergab trotz Bevölkerungsrückgang von 331 EW, ein Bedarf pro Jahr von 2,5 Wohngebäuden.
- Entsprechend der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2028 (von 2.068 auf 1.919) wird es in einem ebenso großen Zeitraum zu einen Bevölkerungsrückgang von -149 EW kommen. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft ein Bedarf von ca. 2,5 Wohngebäuden pro Jahr vorhanden sein wird.
- Die Behebung des strukturellen Defizits des Wohnungsangebotes wird damit auch zukünftig, trotz des Einwohnerrückgangs, Bauflächen für ca. 2,5 Wohngebäude (Wohnform Einfamilienhäuser) pro Jahr erfordern.
- Demzufolge wären für die nächsten 10 Jahre für die Einfamilienhausbebauung ca. 25 Wohnhäuser erforderlich.

Der ermittelte Eigenbedarf an Einfamilienhäusern (EFH) für die Gemeinde Am Großen Bruch soll im Gemeindegebiet wie folgt abgedeckt werden:

Ortsteil	Baulandreserven in B-Plänen u. Baulücken (Anzahl EFH)	Rücknahme von B-Plänen (Anzahl EFH)	Neuausweisung B-Pläne (Anzahl EFH)	Gesamt Angebot bis 2028 (Anzahl EFH)
Hamersleben	3	0	7	10
Neuwegersleben	8	5(*1)	0	3
Wulferstedt	3	0	9	12
Gunsleben	0	0	0	0
gesamt	14	-5	16	25

(*1) Rücknahme – mit Aufhebung B-Plan „Einfamilienhausstandort An der Zuckerfabrik“ OT Neuwegersleben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll von dem ermittelten Eigenbedarf in der Gemeinde Am Großen Bruch mit insgesamt 25 Wohngebäuden bis zum Jahr 2028, in der Ortschaft Wulferstedt der Bedarf für ca. 9 Einfamilienhäusern abgedeckt werden.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 9 Wohnhäuser schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von Eigenheimen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet, die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass diese Nutzungen zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich wären, sie jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen dienen würden. Die Planung solcher Nutzungen wäre im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadt villen).

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet hat keine innere Erschließung. Es ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Erschließung soll von der Straße „Neue Reihe“ aus erfolgen. Die Straße „Neue Reihe“ verläuft im Zuge der Kreisstraße 1463. Der geplante Anschlussbereich der inneren öffentlichen Erschließungsstraße befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Wulferstedt.

Im Bebauungsplan wurde für die innere Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von 5,25 m festgesetzt. Hierbei ist der Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m gegeben. Bei der festgesetzten Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Pkw/Pkw möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ausreichend. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiaxige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Ausgabe 2006). Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Als Wendeanlage wurde in der Planzeichnung nur der tatsächlich befahrbare Bereich festgesetzt, womit sich der daran angrenzende festgesetzte 1 m breite Freihaltebereich für Fahrzeugüberhänge um die Wendeanlagen auf den unmittelbar angrenzenden privaten

Baugrundstücken befindet. Um in diesem Bereich Schäden durch wendende oder rangierende Fahrzeuge auszuschließen, wurde folgende textliche Festsetzung im Teil B aufgenommen:

„An den Außenstellen der Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Zufahrtsbereiche und ebenerdige Befestigungen.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.

Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 4.4 der textliche Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a 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. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

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 Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.

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 § 13b BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 4.4.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

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.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers 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 in Straße „Neue Reihe“ gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Neue Reihe“. Das Plangebiet erhält eine direkte Straßenanbindung an diese Straße. Die Straße „Neue Reihe“ verläuft im Zuge der Kreisstraße 1363. Der geplante Anschlussbereich der Erschließungsstraße befindet sich innerhalb der bebauten Ortschaft Wulferstedt. Die innere Erschließungsstraße soll den Namen.....erhalten.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße „Neue Reihe“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der in der Straße „Neue Reihe“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- Es ist geplant das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Straße entweder ortsnah zu versickern, zu verwerten bzw. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Es besteht kein Anschluss an einen Regenwasserkanal. Für die Ableitung des anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A1 38) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen gemäß ATV A1 38 (z. B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV 138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Errichtung einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG. Welche der o.g. Varianten hier zum Tragen kommen könnten, ist abhängig von der ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes. Die Gemeinde Am Großen Bruch wird hierzu ein Hydrologisches Gutachten in Auftrag geben, nach Bestätigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat. Das Ergebnis wird in die Satzungsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zur Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen. Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Am Großen Bruch.
- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62. In der Straße „Neue Reihe“ befinden sich Energieversorgungsleitungen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße „Neue Reihe“ befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Bördekreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Bördekreises. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Gemeinde Am Großen Bruch trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes**.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage eines Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Gemeinde Am Großen Bruch übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden in den Haushalt der Gemeinde Am Großen Bruch eingestellt.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	ca. 10.900 m²
➤	davon als Wohngebiet (WA):	ca. 9.130 m ²
➤	davon als öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 920 m ²
➤	davon als private Grünfläche:	ca. 850 m ²