



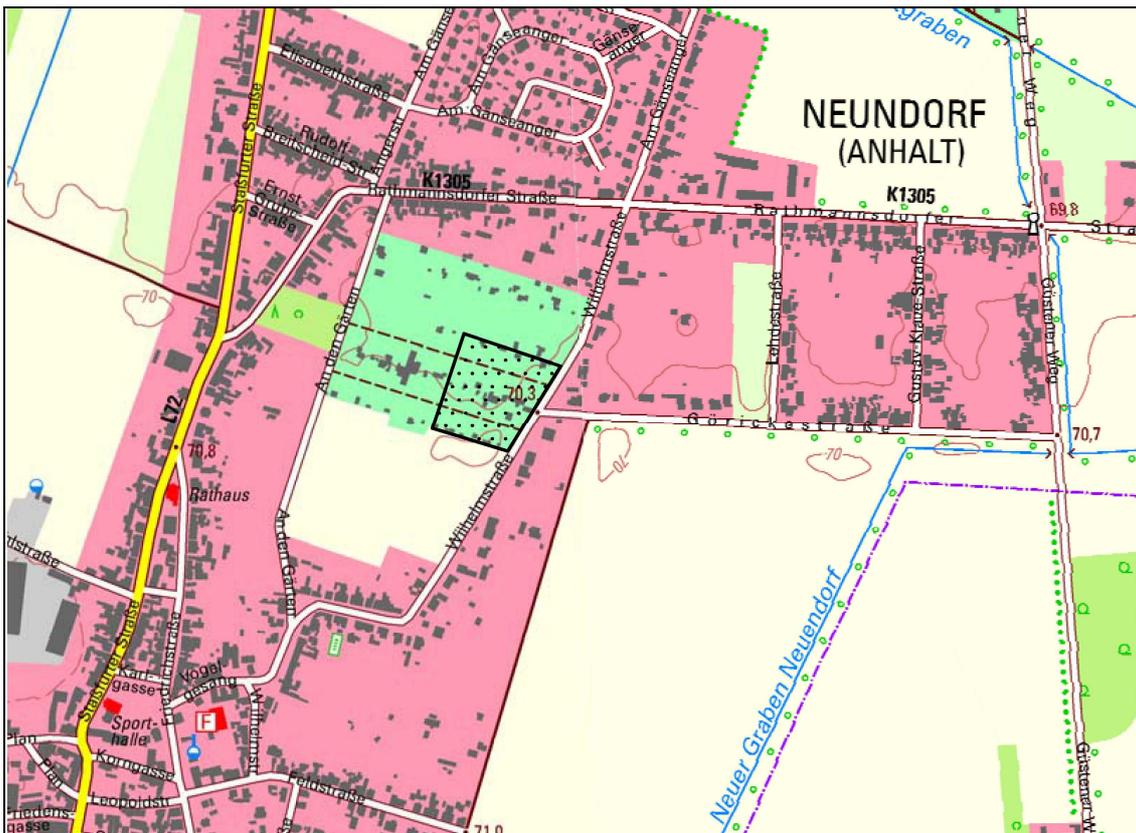
Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" Stadt Staßfurt, Ortsteil Neundorf

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Februar 2023



Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl.Ing. J.Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt [TK 10/2018] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-30694/2010-14

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.68/22
"Wohngebiet Wilhelmstraße" - Stadt Staßfurt, Ortsteil Neundorf
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	7
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.5. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3. Belange des Kleingartenwesens	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	14
9. Flächenbilanz	15

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Staßfurt bereitet derzeit die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes vor, der die bisher fortgeltenden Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden ersetzen und die Ortsteile, für die noch kein Flächennutzungsplan vorliegt, ergänzen soll. Der Ortsteil Neundorf (Anhalt) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 1.Änderung am 21.12.1994 in Kraft getreten ist. In den 90er Jahren hat Neundorf einen Einwohnerzuwachs erfahren. Neue Wohngebiete entstanden im Norden der Ortschaft. Die Infrastruktur wurde saniert.

Seit dem Jahre 2005 hat Neundorf jedoch erheblich Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsrückgang und durch Abwanderung verloren. Wesentliche Ursache für den wanderungsbedingten Rückgang der Einwohnerzahl war die Abwanderung familienangehöriger Kinder in die Städte oder die alten Bundesländer, wodurch die Wohndichte in den Neubaugebieten und im Altdorf sank. Ein Teil dieser zunächst weggezogenen aus Neundorf stammenden Kinder möchte zur Gründung einer eigenen Familie jedoch gern wieder zurückkehren. Neundorf verfügt über eine Ausstattung mit sozialer Infrastruktur insbesondere mit einer Kindertagesstätte. Für den Einfamilienhausbau stehen jedoch keine geeigneten Bauplätze zur Verfügung.

Um Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, hat die Stadt Staßfurt im Jahr 2021 die Ergänzungssatzung Wilhelmstraße aufgestellt, die am 13.10.2021 rechtsverbindlich wurde. Von den fünf Baugrundstücken sind bereits zwei Grundstücke bebaut, zwei der verbleibenden Grundstücke sind inzwischen verkauft und bei dem fünften Grundstück konnten die Eigentumsverhältnisse bisher nicht geklärt werden, wodurch es nicht zur Verfügung steht. Derzeit steht somit kein freies Baugrundstück zur Verfügung. Die Stadt Staßfurt beabsichtigt daher in einem weiteren Schritt, Teile der nördlich der Ergänzungssatzung an der Wilhelmstraße gelegenen Kleingartenanlage Lehde als Wohnbauland zu nutzen. Die Kleingartenanlage steht zu ca. 65% leer. Von der Überplanung sind 25 Kleingartenparzellen betroffen. Eine Parzelle wird im Bestand bereits als Wohngrundstück genutzt. Das bestehende Wohnhaus wird in die Planung integriert. Von den verbleibenden 24 Parzellen befinden sich noch 8 Parzellen in Nutzung. 16 Parzellen liegen brach. Für die noch in Nutzung befindlichen Parzellen stehen im verbleibenden Bereich der Kleingartenanlage Lehde ausreichend freie Gartengrundstücke zur Verfügung. Der verbleibende Teil der Kleingartenanlage verfügt über Zugänge und Stellplätze von der Gartenallee, so dass die Funktionsfähigkeit weiterhin gewährleistet ist.

Insgesamt können im Bereich des Bebauungsplanes Nr.68/22 ca. 15 -16 Bauplätze entstehen. Dies deckt den Eigenbedarf des Ortsteiles Neundorf für die nächsten Jahre.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorangestellt, um die Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB nutzen zu können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Die Fläche stellt einen Außenbereich im Innenbereich des Ortsteiles Neundorf dar. Für das Plangebiet müssen neue Erschließungsanlagen hergestellt und gewidmet werden. Hierfür ist ein Bebauungsplan eine bauplanungsrechtliche Voraussetzung.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 23.06.2021 wurde für die Gemeinden die Möglichkeit verlängert, befristet bis zum 31.12.2022 Bauungspläne, die dem Wohnen dienen, im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in den Außenbereich eingreifen. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Hintergrund dieser befristeten Möglichkeit ist der dringende Wohnbedarf in vielen Städten Deutschlands. Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass die Stadt Staßfurt alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch nehmen will. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeit des Gesetzgebers zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Die Voraussetzungen des Angrenzens an den Innenbereich sind gegeben. Die Bebauung entlang der Wilhelmstraße gehört der im Zusammenhang bebauten Ortslage an. Südlich angrenzend ist die bereits bebaute Ergänzungssatzung Wilhelmstraße rechtsverbindlich, die reine Wohngebiete festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Wohnen. Es wird allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

- 1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO 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 BauGB 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.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 12.285 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 3.686 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (0102 LSA) Salzstelle bei Hecklingen befindet sich in einer Entfernung von 2 Kilometer. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Staßfurt zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Neundorf
Flur: 1
Flurstücke: 893/461 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 462
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1162 (Wilhelmstraße)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 443
- im Osten durch eine Gerade vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 443 senkrecht auf die Nordgrenze

(alle Flurstücke Flur 1, Gemarkung Neundorf)

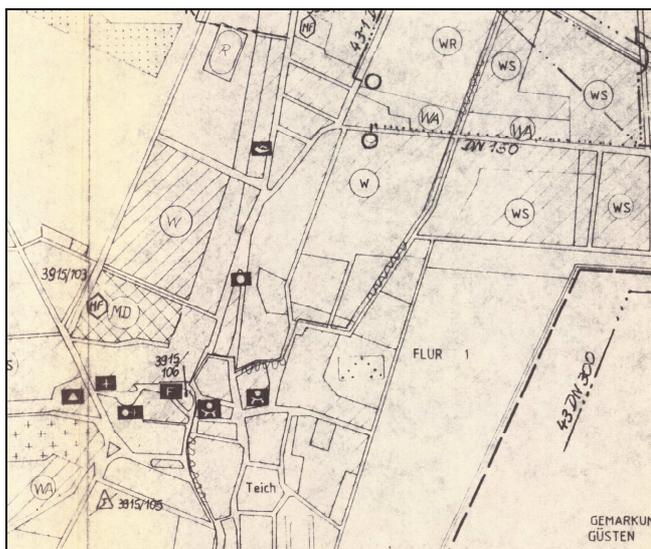
An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden aufgelassene Gärten
- im Osten die Wilhelmstraße und östlich Wohnbebauung
- im Süden Wohnbebauung im Bereich der Ergänzungssatzung
- im Westen verbleibende Gärten der Kleingartenanlage Lehde

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht zu erwarten.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden die Ergänzungssatzung Wilhelmstraße an, die angrenzend reine Wohngebiete festsetzt. Hiermit sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neundorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neundorf

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Harz vom 09.03.2009 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des 3.Entwurfes des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 01.02.2023 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Der Ortsteil Neundorf der Stadt Staßfurt ist im regionalen Entwicklungsplan nicht als zentraler Ort festgesetzt. Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes ist in Neundorf nur eine Eigenentwicklung zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Neundorf über einen Bahnanschluss an die Bahnlinie Magdeburg-Aschersleben verfügt. Die Fahrzeit nach Magdeburg beträgt 38 Minuten und nach Schönebeck 23 Minuten. Bei Herstellung eines Bahnanschlusses für den geplanten INTEL-Standort könnte dieser mit Umsteigen in Schönebeck innerhalb von ca. 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Neundorf aus erreicht werden. Aufgrund des günstigen Grundstückspreisniveaus erwartet die Stadt Staßfurt daher eine günstigere Einwohnerentwicklung für Neundorf mit weniger Abwanderung als im Rahmen der 7.regionalisierten Bevölkerungsprognose berechnet.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Neundorf. Neundorf hat derzeit 1.850 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die aktuelle 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose erwartet für Staßfurt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerrückgang von 9,05% für das Stadtgebiet. Übertragen auf Neundorf, wird die Einwohnerzahl auf 1.683 Einwohner im Jahr 2030 sinken. Parallel setzt sich die Tendenz der Verkleinerung der Haushalte fort. In Neundorf sind derzeit ca. 865 Haushalte vorhanden, somit beträgt die Haushaltsgröße ca. 2,14 Einwohner pro Haushalt und liegt höher als im Durchschnitt des Stadtgebietes. Die Prognosen für die Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt (DESTATIS Wiesbaden) gehen von einer Abnahme der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 von derzeit 2,03 Einwohner/Haushalt auf 1,84 Einwohner/Haushalt aus. Dies ist eine Abnahme um 0,19 Einwohner/Haushalt.

In den Ortschaften in unmittelbarer Stadtnähe wird ein höherer Rückgang der Haushaltsgröße aufgrund der im Bestand größeren Haushalte erwartet. Dieser resultiert daraus, dass im Zeitraum von 1990 bis 2005 vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In diesen Baugebieten vollzieht sich mit der Zeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Zurück bleiben in der Regel nur noch zwei Personen je Einfamilienhaus. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich erfahrungsgemäß auch in der Zukunft weiter fortsetzen, weshalb mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Die Stadt Staßfurt rechnet etwa mit einer Halbierung des Abstandes zum Landesdurchschnitt, der derzeit 0,11 Einwohner pro Haushalt beträgt. Für Neundorf ist damit ein Rückgang um 0,24 Einwohner pro Haushalt auf eine Haushaltsgröße von 1,90 Einwohner zu erwarten. Hieraus ergibt sich, dass die Anzahl der Haushalte im Ortsteil Neundorf trotz prognostizierter rückläufiger Einwohnerzahl zunehmen wird. Dies bedeutet, dass in Neundorf 886 Haushalte im Jahr 2030 bestehen. Die Anzahl der Haushalte steigt trotz des Einwohnerrückgangs um ca. 21 Haushalte an. Diese Zunahme erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenbedarf im Umfang von ca. 21 Bauplätzen.

Die fünf im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilanzierten Baulücken, die innerhalb der bebauten Ortslage Neundorf vorhanden sind, werden durch die Eigentümer noch selbst bewirtschaftet oder für eine Bebauung durch Familienangehörige vorgehalten. Sie stehen der Allgemeinheit nicht als Bauland zur Verfügung.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde für Neundorf ein Leerstand von 17 Gebäuden mit einer Wohnung und 8 Gebäuden mit mehreren Wohnungen festgestellt. Der Leerstand im

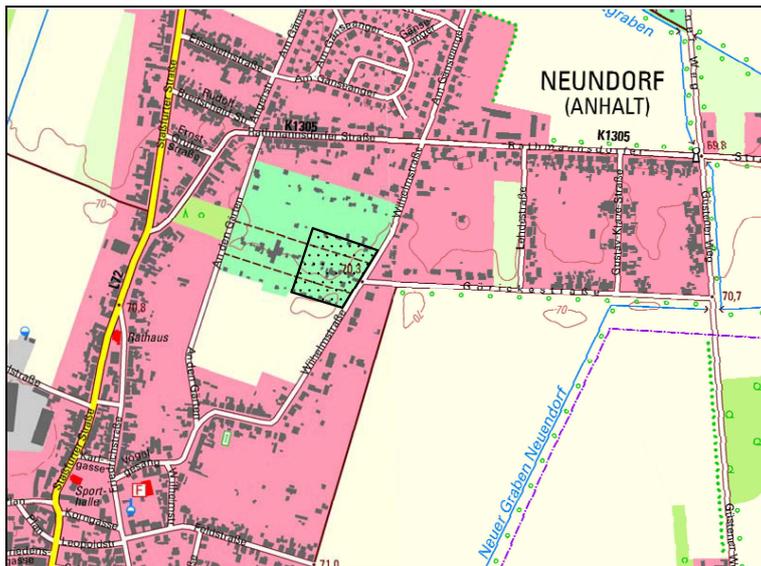
Geschosswohnungsbau betrifft vorwiegend die Wohnblöcke an der Rathmannsdorfer Straße. Diese Wohnform entspricht nicht der Nachfrage im ländlichen Raum. Bei den leerstehenden Gebäuden mit einer Wohnung handelt es sich zum Teil um eine erforderliche Fluktuationsreserve. Dies bedeutet, dass nach einem Umzug, einem Verkauf des Hauses oder nach dem Ableben der Bewohner ein zeitweiser Leerstand entsteht. Einige Gebäude stehen dauerhaft substanzbedingt leer. Der vorhandene Bauzustand, der Zuschnitt der Wohnungen ermöglichen in der Regel nur noch einen Abbruch der Gebäude. Da diese jedoch meist in der Reihe auf kleinen Grundstücken errichtet wurden, eignen sich die Grundstücke nicht für eine Nachnutzung mit Wohngebäuden. Auf diesen Grundstücken können maximal 4 bis 5 Einfamilienhäuser entstehen.

Zur Deckung dieses Eigenbedarfes ist die Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser im Umfang von ca. 15-17 Bauplätzen erforderlich. Das Baugebiet eignet sich aufgrund der in die Ortsstruktur gut integrierten Lage für die Entwicklung hierfür.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neundorf im Norden des Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird über die Wilhelmstraße von Osten erschlossen.

[TK10 / 10/2018] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-30694/2010-14

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 12.950 m² groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Von den 24 Kleingartenparzellen stehen 16 Parzellen leer. Ein Grundstück wird für Dauerwohnen im Bestand genutzt. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen stehen im Plangebiet Löss-Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Diese weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist mit einem oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

bergbauliche Belange

Auf Grundlage der Zuarbeit des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgt eine Ergänzung.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete der Bode oder Wipper. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H_{Q200} Gebiete).

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung ein. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht erforderlich, da reine Wohngebiete allein auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind und damit eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten nicht ermöglichen. Gleichwohl eignen sich für den Standort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und ihres Flächenbedarfs dem Planungsziel, in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr für die vorgesehenen Erschließungsanlagen als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der vorgesehenen Bauform von Einfamilienhäusern mit 0,3 festgesetzt. Dies sichert die angestrebte aufgelockerte Bebauung. Für die Einfamilienhausbebauung wurde die Zweigeschossigkeit zugelassen, da aktuell als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss nachgefragt wird. Diese Gebäudeform ist in der Regel mit einem geringeren Versiegelungsgrad der Baugrundstücke verbunden als eine eingeschossige Bungalowbauweise. Um eine extensive Ausnutzung der Geschossigkeit durch weitere Nichtvollgeschosse oberhalb des Obergeschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Die Geschossflächenzahl für die zweigeschossigen Bauflächen wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Die vorstehenden Festsetzungen werden durch die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ergänzt. Diese wurde mit 10 Metern festgelegt. Zielsetzung der Festsetzung ist es zu sichern, dass auf diesen Flächen keine ortsbildungsverträglich hohen Gebäude entstehen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wurde als Bauweise Einzelhäuser festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.4.) ergänzt.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Straßen und den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Hierdurch werden größere Wohngebäude vermieden.

4.5. Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Haupteerschließung des Baugebietes soll durch einen Anschluss an die Wilhelmstraße erfolgen. Von der Wilhelmstraße aus erschließt eine Straßenverkehrsfläche das Baugebiet von Osten. Sie endet im Westen in einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 Metern vorgesehen. Hinzu kommen Randstreifen von 0,25 und 0,75 Meter Breite auf der

Seite, auf der die Straßenbeleuchtung eingeordnet wird. Die Straßenraumbreite beträgt insgesamt 6,5 Meter. Durch die Straßenverkehrsfläche kann eine geordnete Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

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

Im Plangebiet wurden abgehend von der Erschließungsstraße Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Eine Festsetzung als Verkehrsanlage ist für diese untergeordneten Zufahrtsbereiche nicht erforderlich. Die Straßenfläche wird dabei anteilig an die durch die Straße erschlossenen Grundstücke mit veräußert. Die festgesetzte Breite von 4 Meter ermöglicht eine Ausbaubreite von 3,5 Meter, wie sie für die Zuwegungen zu den Einzelgrundstücken erforderlich ist, von denen seitlich auf die Grundstücke eingebogen werden soll. Die Müllabfuhr wird die Zuwegungen nicht anfahren. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereitzustellen.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Regelung ist sinngemäß bereits in § 8 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt enthalten. Die dort getroffene Formulierung lässt jedoch noch Möglichkeiten von Steinschüttungen in Verbindung mit Einzelstandorten von Gehölzen zu.

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

Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt und ist durch vorhandene Obstgehölze geprägt. Diese sollen soweit dies mit der zukünftigen Nutzung als Einfamilienhausgebiet vereinbar ist, erhalten werden. Je Einfamilienhausgrundstück wird angestrebt, einen Baum zu erhalten oder neu anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Verminderung von Eingriffen in die Belange des Artenschutzes in Bezug auf europäische Vogelarten, die siedlungsintegriert auf Gehölzen brüten. Es wurde festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) anzupflanzen ist.

4.9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde/Stadt diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes

und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet östlich der Wilhelmstraße umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohen Betonsteinelemente, Wände aus Gabionen oder blickdichte Zäune einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Staßfurt zur Gestaltung eines offenen Baugebietes und dem Gartenstadtgedanken. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,3 Meter betragen sollen. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung und ermöglicht den Auslauf von Hunden auf dem Grundstück.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur transparente Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinlagen und andere blickdichte Zäune.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage einer Erschließungsplanung

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Staßfurt. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung beziffert. Sie sollen durch den Grundstücksverkauf refinanziert werden, so dass insgesamt keine Belastungen für die Stadt Staßfurt entstehen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter Punkt 4.5. und 4.6. dargelegt. Durch die Anlage der Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsfahrzeug für die Wendeanlage ist das dreiachsige Müllfahrzeug.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Bauordnung auf den Grundstücken vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Das Wasserversorgungsnetz muss entlang der Erschließungsstraße erweitert werden. Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu prüfen. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h. Direkt vor dem Plangebiet befinden sich 3 Hydranten im Straßenraum der Wilhelmstraße. Die Abstimmungen mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt. Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Staßfurt erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt. Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das Plangebiet liegt derzeit noch nicht vor. Aufgrund der derzeit bevorzugten Beheizung der Gebäude mit Wärmepumpen wird geprüft, ob eine Gasversorgung erforderlich ist.

Das Telekommunikationsnetz im Ortsteil Neundorf wird durch die Stadtwerke Staßfurt und die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet sind noch keine Telekommunikationsleitungen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das durch die Stadtwerke Staßfurt verlegte Glasfasernetz angeschlossen wird.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum sollten im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden. Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn abgestimmt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr befahrbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper. Das Plangebiet muss zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Staßfurt. Für das Plangebiet ist die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erforderlich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" der Stadt Staßfurt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt in Verbindung mit § 13b BauGB bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan beplant Flächen, die überwiegend unversiegelt und daher für das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung sind. Hierdurch entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Aufgrund der vorhandenen Wege und Gebäude aus der kleingärtnerischen Nutzung ist der Eingriff deutlich geringer als bei der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches. Die Entwicklung des Quartiers westlich der Wilhelmstraße betrifft eine siedlungsintegrierte Fläche, ihr ist daher der Vorzug zu geben.

Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen in Neundorf nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses bei deutlichem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten ist eine Siedlungsexpansion auch bei rückgängiger Einwohnerentwicklung unvermeidbar, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten geringer ist als in Gebieten mit Geschosswohnungsbau. Die Nachfrage nach Grundstücken muss im Stadtgebiet Staßfurt gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern in die umliegenden Gemeinden zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in die bisher gering versiegelten Flächen erforderlich. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Durch das festgesetzte Anpflanzgebot für Laubbäume können die Eingriffe in das Schutzgut gemindert werden.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund des kartierten Biotoptyps Kleingartenanlage im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Neundorf und ist umfangreichen Störeinflüssen durch die bestehende Wohn- und Kleingartennutzung ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Diese finden ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitats im räumlichen Zusammenhang, insbesondere in benachbarten Gartenanlagen. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 Kreiswirtschaftsbetriebes des Salzlandkreises gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art

und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange des Immissionsschutzes

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

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmeinwirkungen von außen ausgesetzt.

6.3. Belange des Kleingartenwesens

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Die Inanspruchnahme beinhaltet die Reduktion des Umfangs von Kleingartenflächen. Aufgrund des hohen Leerstandes der Gartenparzellen ist der Rückbau erforderlich. Die Belange des Kleingartenwesens werden nicht erheblich beeinträchtigt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Erhaltung des Bestandes
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
 - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Bei der Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Flächen werden die Belange des im Plangebiet bereits für Wohnen genutzten Gebäudes berücksichtigt. Die vorhandene Wohnnutzung wird in das planerische Konzept eingebunden. Beeinträchtigt werden die Belange der 8 noch bewirtschafteten Kleingartenparzellen im Plangebiet. Diese Gärten müssen aufgegeben werden. Im Bereich der verbleibenden Kleingartenanlage können Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" im Ortsteil Neudorf der Stadt Staßfurt dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Baugrundstücke für ca. 15 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, die bisher nur in geringem Umfang versiegelt sind. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	12.950 m ²
allgemeine Wohngebiete	12.285 m ²
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	260 m ²
Straßenverkehrsflächen neu	665 m ²

Staßfurt, Februar 2023