



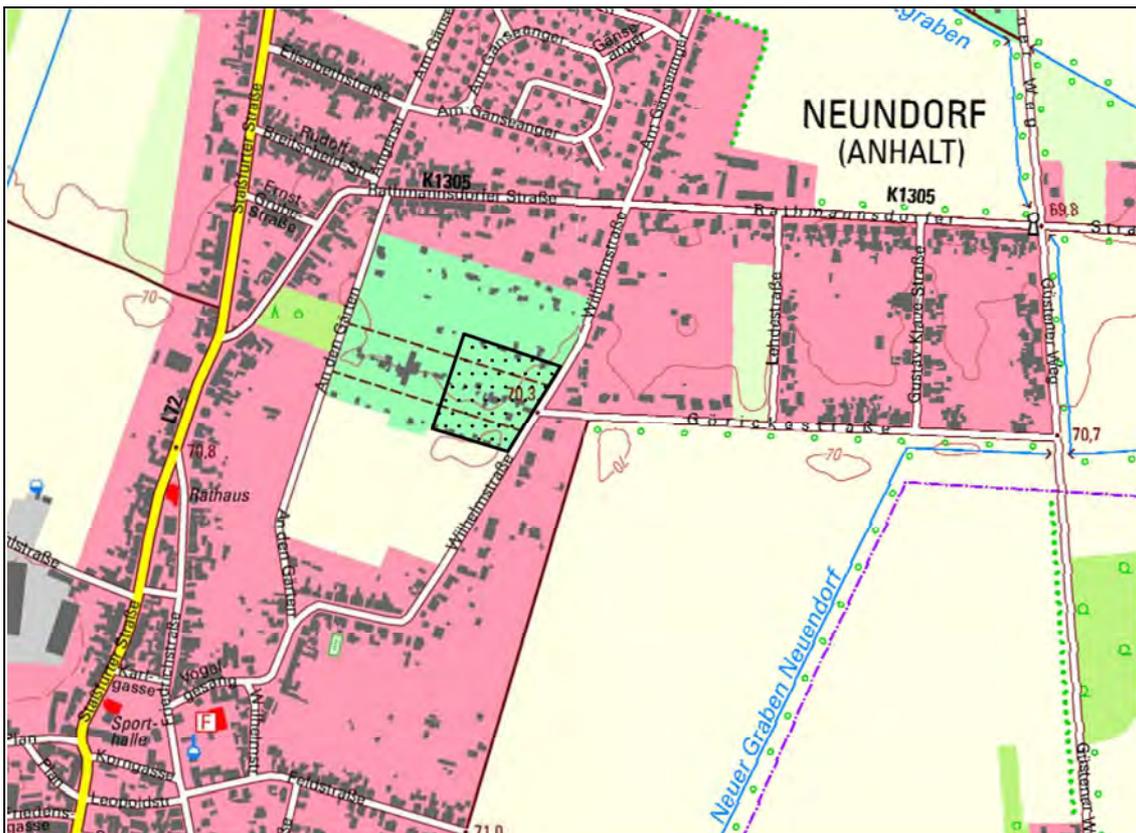
# Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

Salzlandkreis

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

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung Stand August 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 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 BauGB zur Aufstellung 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	9
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	9
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	9
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	9
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	12
4.5. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
4.10. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.3. Belange des Kleingartenwesens	18
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	19
9. Flächenbilanz	19

## 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 3 des Gesetzes 12.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses verfolgte zusätzliche Rechtsgrundlage des § 13b BauGB für an den Innenbereich angrenzende Entwicklungen in den Außenbereich wurde durch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 verworfen. Das Bundesverwaltungsgericht hat geurteilt, dass eine Entwicklung in Außenbereiche außerhalb des Siedlungsbereiches ohne Umweltprüfung unzulässig ist.

Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenanlage innerhalb der Ortslage Neundorf genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die einem Außenbereich im Innenbereich angehört. Sie ist allseitig von Baugebieten umgeben, die zur im Zusammenhang bebauten Ortslage Neundorf zählen. Diese Flächen sind dem Siedlungsbereich zugehörig. Sie sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich. Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher von § 13a i.V.m. § 13b in § 13a BauGB geändert.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 3.686 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a 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 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.

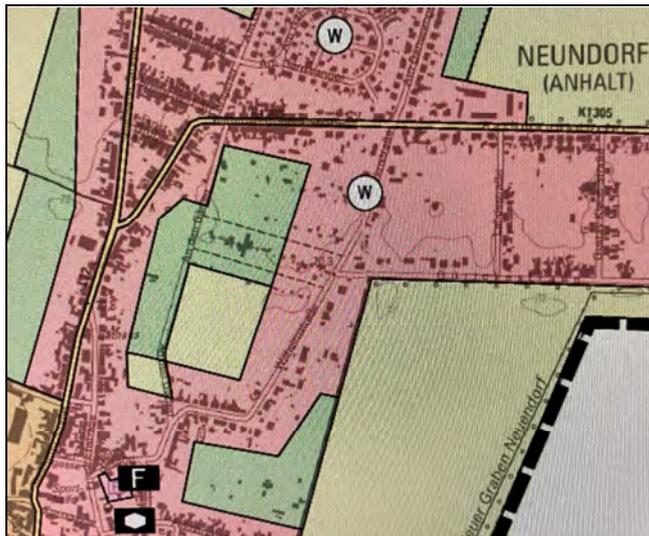
An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden die Ergänzungssatzung Wilhelmstraße an, die angrenzend reine Wohngebiete festsetzt. Hiermit sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

### 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



Der am 13.04.2023 beschlossene Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt stellt das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Zielen für die gesamtstädtische Entwicklung.

Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

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. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Salzlandkreis gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Der Ortsteil Neundorf der Stadt Staßfurt ist im sachlichen Teilplan 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.

Derzeit stehen in Neundorf nur die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilanzierten Baulücken, die innerhalb der bebauten Ortslage Neundorf vorhanden sind, zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Grundstückspreisvorstellungen der Eigentümer differieren und entsprechen teilweise nicht dem für Neundorf angemessenen Grundstückspreisniveau, teilweise sollen sie auch für familienangehörige vorgehalten werden. Es wird daher angenommen, dass hiervon lediglich 3 Grundstücke für die Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde für Neundorf ein Leerstand von 17 Gebäuden mit einer Wohnung und 8 Gebäuden mit mehreren Wohnungen festgestellt.

Folgende Gebäude stehen leer:

- Rathmannsdorfer Straße 9, 16, 66, 67, 69
- Görickestraße 7
- Staßfurter Straße 77
- Friedrichstraße 7/8, 42
- Alte Güstener Straße 1, 3, 4 (Ruine), 8, 10 (teilweise), 12 (teilweise), 15, 23, 27, 30
- Ludwigstraße 4, 7
- Plan 8
- Hecklinger Weg 4
- Friedensgasse 4
- Ascherslebener Straße 14, 15 (teilweise)

Die Leerstandsgebäude können wie folgt eingeteilt werden:

- nur zeitweiser Leerstand bei Eigentümer- oder Nutzerwechsel, erforderliche Fluktuationsreserve, da regelmäßig Leerstand beim Verkauf von Gebäuden entsteht
- Görickestraße 7
- Rathmannsdorfer Straße 9
- Friedrichstraße 7/8

- nicht nachgefragte Wohnformen im Geschosswohnungsbau
  - Rathmannsdorfer Straße 66, 67, 69
  - Alte Güstener Straße 1, 3, 8
  - Ascherslebener Straße 14, 15

Die Gebäude sind sanierbar, stehen jedoch ganz oder teilweise leer, da Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in Neundorf nicht nachgefragt werden.

- Objekte mit substanziellen Schäden, deren Sanierungskosten über vergleichbaren Neubaukosten liegen, deren Abbruchkosten über dem Grundstückswert liegen und die teilweise nicht durch nachgefragte Wohnformen bebaubar sind
  - Rathmannsdorfer Straße 16
  - Staßfurter Straße 77
  - Friedrichstraße 42
  - Alte Güstener Straße 15, 23, 30
  - Ludwigstraße 4, 7
- denkmalgeschützte Bauten mit erheblichen Substanzschäden für die eine Sanierung nicht wirtschaftlich umsetzbar ist
  - Plan 8
- Ruinen, deren Abbruchkosten über dem Grundstückswert liegen
  - Alte Güstener Straße 4, 12, 27
  - Friedensgasse 4

Die Erfahrungen belegen, dass mit Ausnahme der nur zeitweise leerstehenden Gebäude, die als erforderliche Fluktuationsreserve eingestuft wurden, andere substanzgeschädigte Gebäude nicht wieder in Nutzung genommen werden können. Die Abbruchkosten der substanzgeschädigten Gebäude übersteigen in der Regel den Grundstückswert, so dass diese als sogenannte "Schrottimmobilien" eingestuft werden. Wenn angenommen wird, dass gegebenenfalls zwei Wohnungen in Einfamilienhäusern wieder durch Sanierung oder Gebäudeabbruch und Neubau angerechnet werden können, so stellt dies bereits eine Positivannahme dar. Aufgrund der zu erwartenden Haushaltsentwicklung besteht daher ein Defizit von ca. 15 bis 17 Bauplätzen.

Zur Deckung dieses Eigenbedarfes ist die Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser im vorliegenden Umfang 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.

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.



Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen kann im Bereich des Vorhabens Löss oberflächennah auftreten. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Konzentrierte Versickerungen sollten im Bereich der Bauvorhaben dringend unterbleiben. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

#### 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<sub>Q200</sub> Gebiete).

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich kartiert. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

#### Kampfmittel

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen durch den Salzlandkreis im Geltungsbereich der Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

#### vorhandene Leitungen

Im Plangebiet verläuft eine Telekommunikationsfreileitung der Deutschen Telekom und eine Wasserleitung zum Anschluss von zwei östlich des Plangebietes befindlichen Gebäuden an das Leitungsnetz in der Wilhelmstraße. Das Grundstück ist derzeit unbewohnt und weist seit 2022 keinen Trinkwasserverbrauch auf. Ob die Leitung noch in Betrieb sind, ist nicht bekannt. Weiterhin sind im Plangebiet die Erdgas- und die Trinkwasser-Hausanschlussleitungen für das Objekt Wilhelmstraße 26 vorhanden. Diese müssen voraussichtlich in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden.

## **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 ortsbildunverträglich hohen Gebäude entstehen. Unterer Bezugspunkt für Höhenangaben ist die mittlere derzeit vorhandene Geländehöhe von 70,3 m ü. NHN. Für Festsetzungen in Bebauungsplänen gilt grundsätzlich, dass diese in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung anzuwenden sind. Es ist somit das aktuell gültige Haupthöhennetz (DHHN 2016) zu verwenden.

### **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 eine Wohnung pro Einfamilienhaus beschränkt. Ausnahmsweise soll eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig sein, wenn sich diese bezüglich der Wohnfläche unterordnet und nicht mehr als 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweist. Dies soll ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. In der Regel werden hier jedoch Einfamilienhäuser mit einer Wohnung entstehen.

#### **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. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Textlich wurde festgesetzt, dass bei dem Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) der Aufstellungsort außerhalb des Gebäudes nach der aktuellsten Fassung des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Block-Heizkraftwerke)" vom 28.8.2013 der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAO gemäß Tabelle 1 in Abhängigkeit des Schalleistungspegels (Lw) der jeweiligen Anlage zu ermitteln und umzusetzen ist.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen gehören zu den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 3 Abs.5 BImSchG sind. Gemäß § 22 Abs.1 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden. Erfahrungsgemäß sind die genannten Anlagen in der Lage Geräusche zu emittieren, die im Sinne des BImSchG zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen an benachbarten schutzbedürftigen Wohnräumen führen können. Dabei sind insbesondere die oft lästigen und störenden Geräuschanteile im tieffrequenten Bereich unter 80Hz zu nennen. Aber auch das eigentliche Geräuschverhalten mit hohen Schalleistungspegeln kann in Abhängigkeit der Entfernung, Ausrichtung und dem Reflexionsgrad benachbarter Gebäude unter Umständen zu erheblichen und unzulässigen Geräuschimmissionen führen. Eine nachträgliche Lärmsanierung durch beispielsweise Austausch der Geräte, Verschiebung des Standortes, aktive Schutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände, passive Schallschutzmaßnahmen durch Drosselung der Anlage sind meist sehr kostenintensiv und in der Regel nicht mehr verhältnismäßig. Einige Maßnahmen, wie zum Beispiel die Drosselung einer Wärmepumpe sind faktisch nicht umsetzbar, da eine ausreichende Wärmeversorgung nicht mehr gewährleistet werden kann. Insgesamt dienen die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen dem vorbeugenden Schutz vor erheblichen Geräuschbelastungen und führen zu Planungssicherheiten bei den Bauherren. Unzumutbare Einschränkungen dieser Festsetzungen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht gesehen, da auch in Baugenehmigungsverfahren ohne Grundlage eines

Bebauungsplan im Innenbereich, gerade bei Neubauvorhaben für Wohngebäude regelmäßig durch die untere Immissionsschutzbehörde die Vorlage bzw. der Nachweis der Einhaltung nach den Bestimmungen des Leitfadens gefordert wird.

#### **4.10. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass für Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Genehmigungsverfahrens nach § 61 BauO LSA die verkehrliche Erschließung über Privatgrundstücke durch Grunddienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern gesichert sein muss.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Der Geltungsbereich wird von einer Trinkwasserleitung für das Grundstück Flur 1, Flurstück 893/461 gequert. Das Grundstück ist derzeit unbewohnt und weist seit 2022 keinen Trinkwasserverbrauch auf. Die Leitung entspricht aufgrund des Materials und der Überlänge nicht dem derzeitigen Stand der Technik. Eine Festlegung der künftigen Anschlusssituation bzw. zur Stilllegung der Leitung macht sich im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich. Für das Grundstück Wilhelmstraße 26 existiert ein separater Trinkwasserhausanschluss von der Wilhelmstraße ausgehend. Da das Gebäude weiterhin bewohnt wird, macht sich im Zuge der inneren Erschließung des Wohngebietes die Herstellung eines neuen Grundstücksanschlusses erforderlich.

Die Erschließung des Wohngebietes erfordert eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger. Dazu gehört die Verlängerung der Hauptleitung für die innere Erschließung des Gebietes sowie die Einbindung in das öffentliche Trinkwassernetz des Verbandes. Dazu ist im Vorfeld auf Grundlage der Planungsunterlagen wie Bedarfsberechnung, Lageplan mit Leitungsverlauf der Hauptleitung sowie Kosten für Tiefbau und Leitungsverlegung zwischen dem Investor und dem WAZV "Bode-Wipper" ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt durch den Verband nach Beantragung durch einen Vertragsinstallateur. Die Hausanschlusskosten werden entsprechend § 13 der Beitragssatzung für die Wasserversorgung im Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode - Wipper" weiterberechnet. Weitere Einzelheiten sind in der Wasserversorgungs- bzw. Beitragssatzung des WAZV "Bode-Wipper" auf der Internetseite zu finden.

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 m<sup>3</sup>/h. Vor dem Plangebiet befinden sich innerhalb der Wilhelmstraße 3 Hydranten. Die Hydranten wurden durch den Verband aktuell vor Ort geprüft. Bei einer Grundbelastung von 1,5 bar wurden folgende Daten gemessen:

Hydrant	Durchfluss in m <sup>3</sup> /h	Staudruck in bar	Nennweite Hauptleitung
Hydrant 087	42,1 m <sup>3</sup> /h	3,8 bar	DN100
Hydrant 088	41,4 m <sup>3</sup> /h	3,7bar	DN100
Hydrant 089	41,0 m <sup>3</sup> /h	3,7 bar	DN100

Für Löschzwecke eignen sich Hydranten ab einem Durchfluss von 48m<sup>3</sup>/h. Der am Hydranten gemessene Wert kann höchstens zur Verfügung gestellt werden. Somit ist gegebenenfalls eine ergänzende Löschwasserbevorratung durch Brunnen oder Zisternen erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt. Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Hierfür ist die Herstellung einer Versorgungsleitung entlang der neuen Erschließungsstraße erforderlich.

Träger der Gasversorgung im Ortsteil Neundorf ist die Energie Mittelsachsen GmbH. Im Plangebiet ist die Erdgas Hausanschlussleitung für das Objekt Wilhelmstraße 26 vorhanden. Diese muss voraussichtlich in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden. 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 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die bestehende oberirdische Linie versorgt zwei der sich hinter dem Bebauungsplangebiet befindenden Gebäude. Sollten diese Anschlüsse weiterhin benötigt werden, ist die Verlegung der Bestandsleitungen in die Planungen mit einzubeziehen.

Im Rahmen des § 146 Abs.2 Satz 2 TKG ist bei der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden. Der Anschluss an das Glasfasernetz ist somit erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass - soweit ein Ausbau durch die Deutsche Telekom gewünscht wird - es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Soweit Einzelanschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom gewünscht werden, sollten die einzelnen Bauherren rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.

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 schmutzwasserseitige Erschließung des neuen Wohngebietes kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wilhelmstraße erfolgen. Vorhanden ist ein geripptes PE-HD-Rohr in der Nennweite DN500. Die Anbindung des Wohngebietes an das gerippte PE-HD-Rohr ist erfahrungsgemäß sehr aufwendig. Für die Einbindung eines erforderlichen Schachtes müssen ca. 6 Meter Rohr ausgebaut und das neue PE-Schachtunterteil mittels Vollwand-PE-Kurzrohr und erheblichen Schweißarbeiten eingepasst werden. Zu beachten ist, dass sich für das weiterhin bestehende Grundstück Wilhelmstraße 26, im Zuge der inneren Erschließung des Wohngebietes, die Herstellung eines Grundstücksanschlusses erforderlich macht. Bisher wurde das Grundstück dezentral entsorgt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfordert eine vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger. Zur Erschließung gehört die Verlängerung des Schmutzwasserkanals für die innere Erschließung des Gebietes, die Einbindung in das Kanalnetz des Verbandes sowie die Herstellung von Grundstücksanschlüssen. Dazu ist im Vorfeld zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZV "Bode-Wipper" ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Grundlage der Vereinbarung sind aussagefähige Planungsunterlagen. Dazu gehört die hydraulische Berechnung für das neu entstehende Wohngebiet mit den geplanten anzuschließenden Grundstücken, einem Grundleitungsplan mit Angabe der Fließrichtung sowie die geplanten Kosten für Tief- und Kanalbau.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Staßfurt. Für das Plangebiet ist die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Gebiet zur Versickerung zu bringen.

## **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 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 nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Ersatzhabitate 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 kein 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 Eigentumsbildung 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 <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	12.285 m <sup>2</sup>
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	260 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen neu	665 m <sup>2</sup>

Staßfurt, August 2023