



Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Breitscheidstraße / Verbindungsweg" Flecken Weferlingen im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK 25/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6022664 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine 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. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation, derzeitige Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße / Verbindungsweg" Flecken Weferlingen Stadt Oebisfelde-Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712, 713).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße / Verbindungsweg" befindet sich innerhalb der Ortslage Flecken Weferlingen auf der Nordwestseite eines Fußweges zwischen der Breitscheidstraße und der Magdeburger Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude und Gewerbebetriebe in Nutzungsmischung. Die Bebauung an der Thälmannstraße und der Breitscheidstraße entstand überwiegend in den 20er Jahren im Rahmen eines gemeinnützigen Siedlungswerkes (Siedlung Am Hagholz).

Zwischen den Straßen Friedrichstraße, Friedrichplatz, Thälmannstraße und Breitscheidstraße / Verbindungsweg befindet sich ein größerer Bereich, der durch Gärten geprägt wird. Die Bebauung erstreckt sich hier nur entlang der Straßen. In den am Rand des Gebietes vorhandenen Baulücken an der Thälmannstraße wurden inzwischen Wohngebäude errichtet oder befinden sich im Bau. Der Innenbereich des Quartiers stellt einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich dar. Er ist allseits von Bebauung umschlossen. Dieser Außenbereich im Innenbereich reicht auf dem Flurstück 465 südlich des vorhandenen Gebäudes bis an den Verbindungsweg heran. Der Verbindungsweg ist ein Fußweg, der nicht der Erschließung des angrenzenden Grundstückes dient. Dieser Bereich soll durch eine Wohnbebauung mit bis zu 3 Wohngebäuden verdichtet werden, um weitere innerörtliche Bauflächen in Weferlingen zu aktivieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes im Flecken Weferlingen. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Flecken Weferlingen. Die geplante Nutzung ist eine innerörtliche Verdichtung. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar zu § 13a Rn 27 führt aus, dass Außenbereiche im Innenbereich einer Beplanung nach § 13a BauGB grundsätzlich zugänglich sind. Dies wird durch die einschlägigen Urteile (Bay VerfGH Entscheidung vom 13.07.2009 –Vf. 3-VII/09; VGH München Urteil vom 18.10.2016 -15 N 15.2613) gestützt. Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 949 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Oebisfelde-Weferlingen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 465 (Fußweg) und 466 (Baugebiet) sowie Teilflächen der Flurstücke 80/27, 81/27 und 22/2 (Breitscheidstraße) der Flur 8, Gemarkung Weferlingen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur städtebaulich geordneten Abgrenzung ist das Flurstück 465 und zur Sicherung der Erschließung die angrenzenden Straße einzubeziehen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

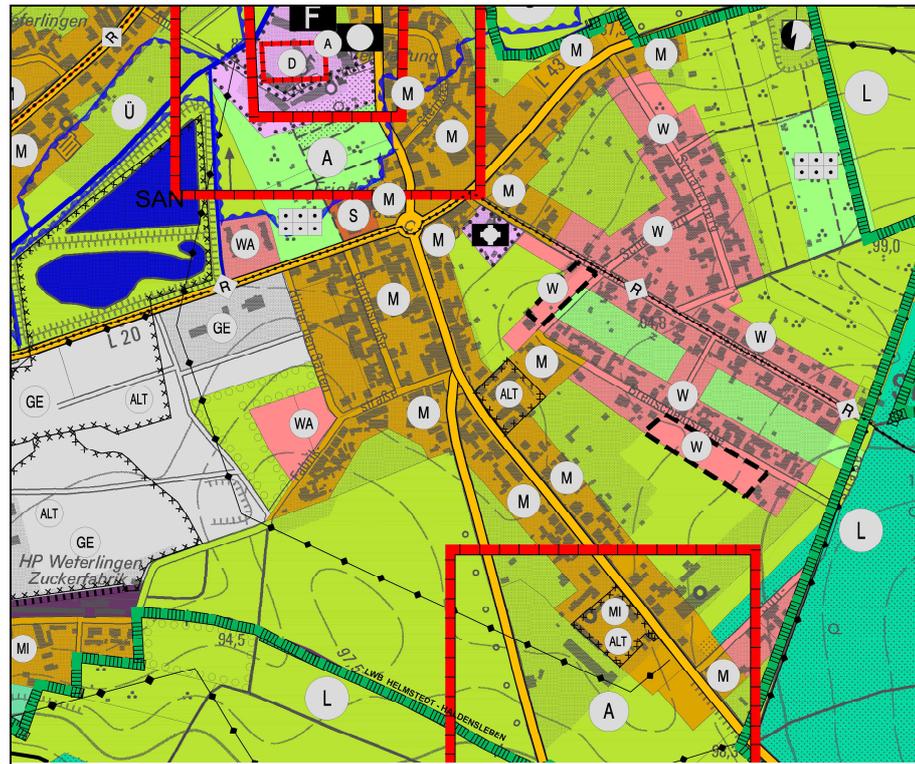
- im Nordwesten innerörtliche Gärten und Freiflächen
- im Nordosten das Wohngrundstück Thälmannstraße 36

- im Südosten Einfamilienhäuser der Siedlung Am Hagholz an der Breitscheidstraße
- im Südwesten die Bebauung der Friedrichstraße

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



[ALK 11/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Für die Ortschaft Flecken Weferlingen besteht bisher kein wirksamer Flächennutzungsplan. Anfang der 90er Jahre wurde ein Entwurf erarbeitet, der jedoch nicht beschlossen wurde. Maßgeblich ist daher der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der Fassung des 2. Entwurfes. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sieht das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan weicht hiervon geringfügig ab. Ca. ein Drittel der Fläche ist nicht als Baufläche dargestellt. Die Abweichung bleibt jedoch im Rahmen des Entwickelns. Unabhängig davon ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB auch möglich, wenn er vom Flächennutzungsplan abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann redaktionell anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan (Verfahren nach § 8 Abs.3 BauGB). Soweit der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll, bedarf er gemäß § 10 Abs.2 BauGB der Genehmigung des Landkreises.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP

MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Weferlingen ist Bestandteil des funktionsteiligen grundzentralen Standortes Oebisfelde-Weferlingen. Die Planung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Schwerpunktsetzung der Wohnentwicklung in den zentralen Orten.

Sonstige flächenkonkrete Ziele der Raumordnung sind durch die innerörtliche Planung nicht betroffen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.389 m². Davon wurden 3.164 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke der öffentlichen Straßen und Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Die Baugrundstücke sind Privateigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass nach den vorliegenden Daten und Kartenmaterialien hier oberflächennah (zum Teil < 2 Meter unter Gelände) mit anstehendem Festgestein zu rechnen ist.

Oberflächennah steht nach der geologischen Karte Salmtieflehm-Braunerden an. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 2 Meter. Für die Abwägung zur Errichtung von Versickerungsanlagen wird grundsätzlich empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen (im Zuge der Baugrunduntersuchungen) durchzuführen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde stellt fest, dass für die angegebenen Flurstücke der Gemarkung Weferlingen (Flur 8, Flurstücke 22/2, 80/27, 81/27, 465, 466) kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der

Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen daher nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Vegetation, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher für die private Tierhaltung am innerörtlichen Standort genutzt. Auf dem Grundstück waren mehrere, teilweise verfallene kleinere Gebäude und Schuppen sowie ein größeres Gebäude vorhanden, die derzeit abgebrochen werden. Ein südwestlich des Gebäudes vorhandener durch Folie abgedichteter kleiner Entenzuchtteich wurde inzwischen beseitigt. Im Nordosten des Grundstücks sind mehrere Obstgehölze vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Einordnung von Wohngebäuden. Hierfür wurde zunächst die Festsetzung reiner Wohngebiete geprüft. Deren Einordnung setzt die Einhaltung entsprechender immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen voraus. Aufgrund der Nähe zu gewerblichen Betrieben an der Breitscheidstraße und an der Magdeburger Straße und dem Angrenzen von Mischgebieten ist eine Festsetzung als reine Wohngebiete nicht möglich. Es erfolgte daher eine Festsetzung als allgemeine Wohngebiete. Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes wurden die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese sind nicht mit der Zielsetzung der Verdichtung durch Wohnnutzung vereinbar.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der angestrebten Bauform Einfamilienhäuser nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO können maximal 45% der Grundfläche durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht neben dem Vollgeschoss auch einen Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss. Da nur die Flächen der Vollgeschosse auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden wurde diese gleich der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 9 Meter. Dies entspricht den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die örtliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zu den Erschließungsanlagen und dem Verbindungsweg beträgt 3 Meter. Die Bautiefe auf dem Flurstück 466 wurde mit mindestens 20 Metern festgelegt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Breitscheidstraße erschlossen. Diese ist ortsüblich als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Zwischen der Breitscheidstraße und dem Straßenzug Friedrichstraße / Magdeburger Straße verläuft ein Verbindungsweg in einer Breite von ca. 1,7 Metern. Dieser ist nicht für die Aufnahme von Erschließungsverkehr geeignet und wurde mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

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

Das Flurstück 466 ist über die Breitscheidstraße erschlossen. Aufgrund der Größe des Flurstücks von über 3.000 m² ist eine Teilung in mehrere Einfamilienhausgrundstücke sinnvoll. Diese sollen über eine privatrechtliche Zuwegung an die Breitscheidstraße angeschlossen werden. Grundlage hierfür ist eine Aufteilung in drei Grundstücke. Diese ist eine Darstellung ohne Normcharakter und nicht verbindlich, so dass gegebenenfalls auch die Bildung von nur 2 Grundstücken möglich ist. Über die privatrechtliche Zuwegung, über eine Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist eine ausreichende Erschließung der zwei südwestlich gelegenen Grundstücke gemäß dem Teilungsvorschlag gegeben. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde mit 4 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht einen Ausbau in einer Breite von 3 Metern. Mit dem angrenzenden Verbindungsweg soll die Führung so abgestimmt werden, dass dieser parallel als Fußweg zur Zuwegung verläuft.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Breitscheidstraße ist als öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar notwendig. Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstehen keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht gegeben.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes kann über die vorhandenen Straßen und die ergänzende privatrechtliche Zuwegung über die Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Breitscheidstraße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich des Anbindepunktes, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind - soweit vorgesehen - im Antragsverfahren für einen Hausanschluss zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bittet die Deutsche Telekom um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Darüber hinaus stellt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit ein flächendeckendes kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Als Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf die Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Breitscheidstraße durch die Müllabfuhr erreichbar. Eine Befahrung der privaten Zuwegung ist nicht vorgesehen, da keine Wendemöglichkeit besteht. Die Restmüllbehälter sind am Abfuhrtag an der Breitscheidstraße bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass die schmutzwasserseitige Erschließung des Flurstückes 466 der Flur 8 der Gemarkung Weferlingen in der zum Zeitpunkt bestehenden Form, ausschließlich dezentral über eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung oder abflussloser Sammelgrube erfolgen kann.

Der Verband weist darauf hin, dass gemäß § 14 Abs.1 der Abwasserbeseitigungssatzung die Grundstücksentwässerungsanlage so zu errichten und zu betreiben ist, dass das Entsorgungsfahrzeug ungehindert zum Grundstück an- und abfahren und die Grundstücksentwässerungsanlage ohne weiteres entleert werden kann. Hierzu ist die Zufahrt so herzurichten, dass diese durch das Entsorgungsfahrzeug (Gewicht 26 t) unproblematisch befahren werden kann und eine gegebenenfalls erforderliche Rangiermöglichkeit besteht. Bei einer Teilung des Flurstückes in bis zu drei Baugrundstücke, sind die beiden südwestlich gelegenen Grundstücke ausschließlich über eine privatrechtliche Zuwegung zu erreichen. Für diese beiden Grundstücke ist die schmutzwasserseitige Erschließung nur dezentral, über Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung

oder abflussloser Sammelgrube möglich und nur unter den auflösenden Bedingungen, dass dem Abwasserzweckverband das Wege- und Überfahrrecht über die privatrechtliche Zuwegung gewährt wird und im Grundbuch gesichert ist. Die Erschließung im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB ist nur als gesichert anzunehmen, nachdem der entsprechende Grundbucheintrag dem Abwasserzweckverband zur schmutzwasserseitigen Erschließung vorgelegen hat und die Zufahrt / Zuwegung so hergerichtet ist, dass diese durch das Entsorgungsfahrzeug (Gewicht 26 t) unproblematisch befahren werden kann und eine gegebenenfalls erforderliche Rangiermöglichkeit besteht. Sollten die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten und sichergestellt werden, ist eine schmutzwasserseitige Erschließung der beiden südwestlich gelegenen Grundstücke nicht möglich.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nicht öffentliche Verkehrsflächen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Im 300 Meter Umkreis befindet sich das Löschwasserbecken in der Helmstedter Straße. Weiterhin ist an der Einmündung der Breitscheidstraße in die Thälmannstraße an einer DN 100 Leitung ein Unterflurhydrant vorhanden. Weitere Unterflurhydranten befinden sich am Kreisverkehr Magdeburger Straße / Friedrichstraße (DN 200), so dass die Bereitstellung des Grundschatzes unter Inanspruchnahme der Hilfs- und Duldungspflichten des § 26 Abs.4 Brandschutz und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gewährleistet ist.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringe 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 und 3 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 "Breitscheidstraße / Verbindungsweg" Flecken Weferlingen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten

Nutzung vereinbar ist, gemindert, insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wurde als innerörtliche Fläche zur privaten Tierhaltung genutzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. 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.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Störgrad der Betriebe an der Breitscheidstraße und der Magdeburger Straße entspricht dem gewerblicher Nutzungen in Mischgebieten. Aufgrund des Abstandes und zwischenliegender Wohnbebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Seitens der beteiligten Öffentlichkeit wurde die Anregung vorgetragen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bis zum Flurstück 455 zu erweitern, um dessen rückwärtige Erschließung zu sichern. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Bestandteil des Flurstücks 466 und der Ausbau erfolgt durch die begünstigten Grundeigentümer des Flurstücks 466 und nicht durch die Stadt. Den Eigentümern des Flurstücks 466 kann billigerweise nicht zugemutet werden, dass durch sie ein Anschluss Dritter hergestellt wird. Das Flurstück 455 ist von der Magdeburger Straße aus erschlossen. Gegebenenfalls durch Teilung des Grundstücks entstandene schwierige Zuwegungsverhältnisse für rückwärtige Grundstücksbereiche rechtfertigen nicht die Belastung Dritter durch die Schaffung zusätzlicher Zuwegungen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße / Verbindungsweg" Flecken Weferlingen steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Verdichtung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen nur gering beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.389 m ²
• allgemeine Wohngebiete	3.164 m ²
• Straßenverkehrsflächen	119 m ²
• Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg	106 m ²

Oebisfelde-Weferlingen, Oktober 2021

gez. Kraul (Siegel)

Der Bürgermeister