

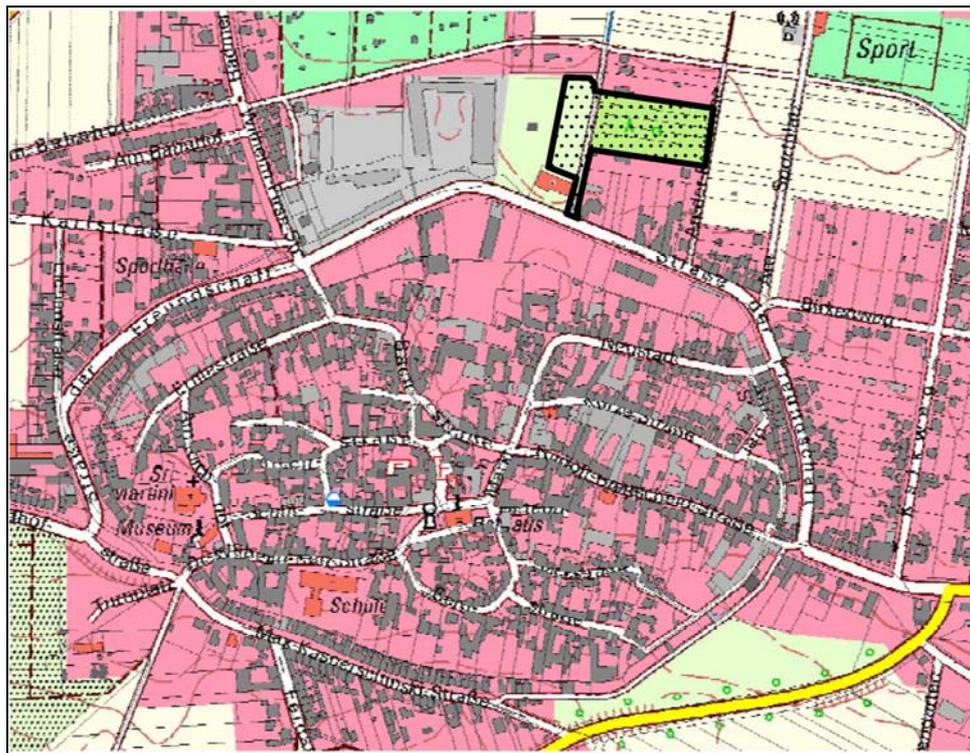


Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

Landkreis Börde

Bebauungsplan Wohngebiet "An der Festwiese" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – April 2020



[TK 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 – 6020358/2012

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 | 5 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 3. Bestandsaufnahme | 7 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 7 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 7 |
| 3.3. Vegetation und Nutzung | 7 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete | 8 |
| 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 10 |
| 4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen | 10 |
| 4.5. Erhaltung von Gehölsen | 10 |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 10 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 11 |
| 6.1. Erschließung | 11 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 11 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6.1.3. Brandschutz | 12 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 12 |
| 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft | 12 |
| 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes | 12 |
| 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung | 13 |
| 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung | 13 |
| 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung | 13 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 14 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 14 |
| 9. Flächenbilanz | 14 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Festwiese" - Stadt Kroppenstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

Die Reithufenstadt Kroppenstedt mit ca. 1.440 Einwohnern (Stand 30.06.2019) befindet sich im Südosten der Verbandsgemeinde Westliche Börde. Die Einwohnerentwicklung von Kroppenstedt verlief im Zeitraum von 2010 bis 2017 rückläufig. In diesem Zeitraum hat Kroppenstedt ca. 111 Einwohner verloren. Dies ist zu 44% (49 Einwohner) auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und zu 56% (62 Einwohner) auf Wanderungsverluste (Wegzug der Bevölkerung) zurück zu führen. In den letzten beiden Jahren seit 2017 ist es gelungen, einen ausgeglichenen Wanderungssaldo zu erreichen. Grundlage hierfür ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für bauwillige, junge Kroppenstedter Familien. Dies hat die Stadt durch die Aufstellung von Ergänzungssatzungen am Birkenweg und am Lindengarten erreicht. Hier haben private Bauherren die Initiative ergriffen und über die Ergänzungssatzungen erschlossene Flächen einer Bebauung zugeführt. Voraussetzung zur Nutzung dieser Flächen ist die Bereitschaft der Eigentümer diese Flächen zu veräußern, die an anderen noch im Zusammenhang der Ortslage baulich nutzbaren Flächen jedoch nicht gegeben ist. Zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes beabsichtigt die Stadt Kroppenstedt daher ein kleines Baugebiet mit 12 Bauplätzen für den Wohnungsbau in örtlich integrierter Lage zu entwickeln und zu erschließen. Als besonders geeignet wurden die Flächen nördlich des Standortes der Feuerwehr eingeschätzt. Hier stehen innerörtliche Bauflächen an der Straße An der Festwiese zur Verfügung, die durch den Ausbau der Straße und der Ergänzung durch einen weiteren Erschließungsweg erschlossen werden können. Sie befinden sich teilweise in städtischen Besitz, so dass die Umsetzbarkeit der Planung Eigentumsrechtlich möglich ist. Das Gebiet schließt nördlich an die Bebauung an der Straße der Freundschaft und entlang der Straße An der Festwiese an und reicht bis zu den bebauten Grundstücken im Norden der Straße am ehemaligen Bahndamm der Strecke Schneidlingen – Kroppenstedt – Gröningen – Nienhagen.

Die Flächen westlich der Straße werden derzeit als Festwiese und als Platz für das Osterfeuer genutzt. Die Flächen östlich der Straße werden als Kleinfläche privat ackerbaulich bewirtschaftet. Die innerörtliche Freifläche grenzt im Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage

Kroppenstedt an. Die Bebauung im Norden ist derzeit als Siedlungssplitter einzustufen, der durch das Baugebiet geordnet an die Ortslage angebunden wird.

Der Bebauungsplan dient 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 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss Nr.102/25/2019 wurde am 20.06.2019 gefasst. Durch Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde der Geltungsbereich auf den vorliegend umfassten Umfang erweitert.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Plangebiet umfasst eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an der Straße der Freundschaft anschließt und diese im Siedlungsbereich nach Norden so ergänzt, dass ein Siedlungssplitter an die Ortslage angebunden wird.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Wohngebiet "An der Festwiese" beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.848 m². Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind 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 Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Die Biogasanlage Kroppenstedt befindet sich 850 Meter vom Plangebiet entfernt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Stadtrates Kroppenstedt vom 12.12.2019 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst die geplanten Bauflächen und die Erschließung bis zur Straße der Freundschaft.

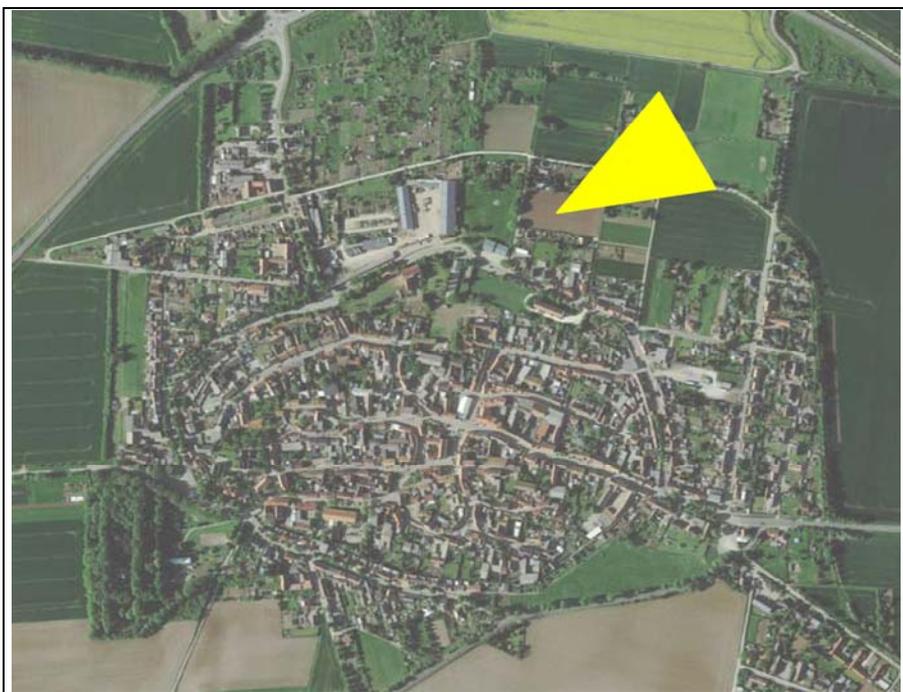
Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 976 und 212/1
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 228 (Weg)
- im Süden die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 988, die Westgrenze des Flurstücks 984, die Nordgrenze des Flurstücks 1292/301 (Straße der Freundschaft), die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 1536 (Feuerwehr)
- im Westen die Ostgrenze durch eine Parallele im Abstand von 30 Metern westlich der Westgrenze des Flurstücks 990 (Straße an der Festwiese)

(alle Flurstücksangaben Für 5 der Gemarkung Kroppenstedt)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Lage des Plangebietes in der Stadt



[DOP /2019] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

Angrenzende Nutzungen sind:

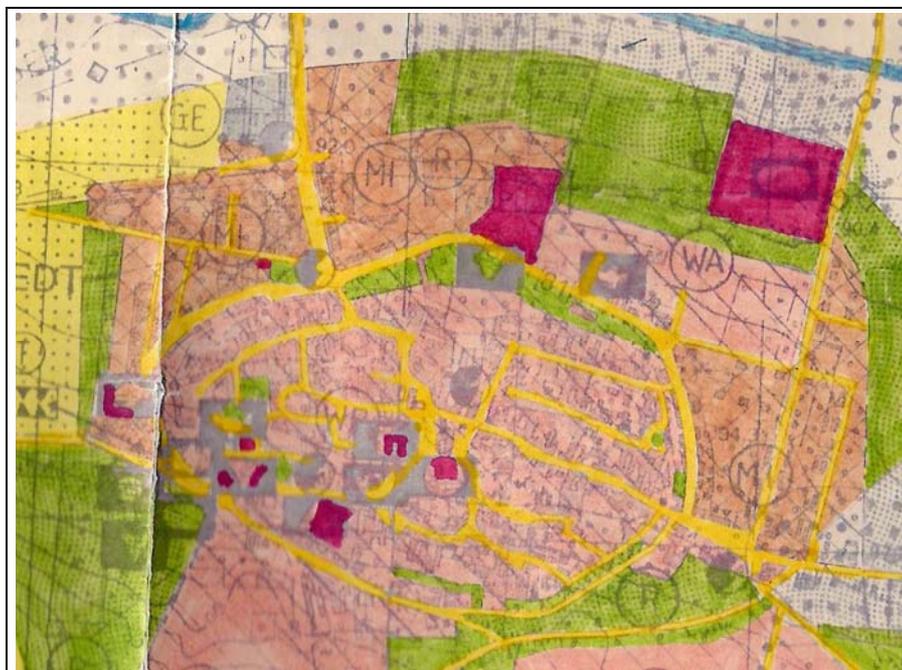
- im Süden die Feuerwehr und Wohnbebauung
- im Westen die Festwiese
- im Norden Gärten und Wohnbebauung
- im Osten Gärten und Grabeland

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Kroppenstedt stellt das Plangebiet teilweise als Gemeinbedarfsfläche, teilweise als allgemeines Wohngebiet und teilweise als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Fläche ist örtlich integriert. Sie fügt sich in die nähere Umgebung ein und deckt den Bedarf an Wohnbauflächen in Ortskernnähe. Den Flächen ist gegenüber den im Flächennutzungsplan vorgesehenen peripheren Standorten der Vorrang zu geben. Konflikte mit dem Feuerwehrgebäude bestehen nicht. Die Öffnungen des Feuerwehrgebäudes sind zur gebietsabgewandten Seite orientiert. Die Festwiese wird nur im Rahmen seltener Ereignisse genutzt. Die verbleibende Größe ist für den Bedarf ausreichend. Die im Plangebiet vorgesehenen 12 Bauplätze dienen dem örtlichen Bedarf.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Kroppenstedt



[TK 10/1990] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren eingeholt. Sie entscheidet abschließend über die Raumbedeutsamkeit.

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 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Stadt Kroppenstedt ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Plangebiet sind 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Nachfrage in

den letzten Jahren umfasste ca. zwei bis drei Einfamilienhäuser pro Jahr. Die Fläche deckt somit den Bedarf für ca. 5 Jahre. Auch bei stagnierenden oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen ist die Ausweisung der Baugrundstücke erforderlich, da die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung deutlich steigen. Insbesondere die Zunahme der Anzahl der Haushalte trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ist hierfür die Ursache. Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose erwartet für Kroppenstedt eine Abnahme der Bevölkerung auf 1.235 Einwohner. Die Haushaltsgröße liegt derzeit bei 2,18 Einwohnern/Haushalt (Quelle Zensus fortgeschrieben bis 2018). Daraus resultieren 638 Haushalte. Aufgrund abnehmender Haushaltsgrößen wird im Jahr 2025 in Kroppenstedt ein Bestand von ca. 661 Haushalten erwartet, im Jahr 2030 ein Bestand von ca. 653 Haushalten. Eine bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen des Eigenbedarfes ist hierfür erforderlich.

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die betroffenen Flächen sind teilweise landwirtschaftliche Splitterflächen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden. Es besteht jedoch keine Möglichkeit einer zusammenhängenden ackerbaulichen Nutzung. Die Inanspruchnahme der Splitterflächen zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen ist erforderlich. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.173 m². Davon sind 9.494 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich teilweise in städtischem Besitz und teilweise in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen Untersuchungen für das benachbarte Bauvorhaben der Feuerwehr vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächlich Lößböden an. Die Untergrundverhältnisse sind für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig, mittels Anlagen ist die Versicherung jedoch möglich.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

3.3. Vegetation und Nutzung

Der Ostteil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine Splitterfläche, die nur einer individuellen Bewirtschaftung mit kleineren Maschinen zugänglich ist.

Die Straße An der Festwiese ist örtlich als Straße mit wassergebundener Decke vorhanden. Auf der westlich angrenzenden Festwiese ist Scherrasen vorhanden. Entlang der Straße ist eine Reihe von Laubbäumen unterschiedlicher Arten vorhanden, die teilweise stark verwachsen sind und deutliche Schäden aufweisen. Die Baumreihe besteht insgesamt aus 7 Bäumen. Davon wurden 3 Bäume, die eine gerade Wuchsform aufweisen, zur Erhaltung festgesetzt. Die weiteren 4 Bäume sollten beseitigt werden, da nicht auszuschließen ist, dass von ihnen eine Gefährdung ausgeht. Sie sind nach der Satzung der Stadt Kroppenstedt zum Schutz von Grünbeständen (Gehölzschutzsatzung) geschützt. Es ist eine Ausnahme gemäß § 7 der Satzung erforderlich, für die gemäß § 9 der Satzung eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist. Im Norden des Gebietes sind

3 Obstbäume aus einer ehemaligen Gartennutzung vorhanden. Die Obstbäume unterliegen nicht der Gehölzschutzsatzung.

Luftbild



[DOP 10/2019] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

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. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Erweiterungsgebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Es sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass in den neu erschlossenen Gebietsteilen Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

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, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. 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 mindestens 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. Hierfür ist ein Bauabstand von 3 Metern zu den öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen. Der Abstand wurde auf 5 Meter im Bereich der vorhandenen Baumreihe westlich der Straße An der Festwiese vergrößert, um die Erhaltung von Bäumen zu ermöglichen. Die Vorbereiche sollen als Grünbereiche gestaltet werden. Der Abstand zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Süden des Gebietes wurde ebenfalls mit 5 Metern festgesetzt, da hier Nachbargebäude teilweise bis an die Grenzen gebaut wurden, von denen ein größerer Abstand eingehalten werden soll. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen 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 für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Straße An der Festwiese von Süden erschlossen. Die Straße muss hierzu weiter ausgebaut werden. Das Grundstück der Straße wurde wie entlang der Feuerwehr auf 7,2 Meter Breite vergrößert. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelegung ist der Ausbau als Wohnweg mit einer Breite von ca. 5,5 Meter ausreichend. Von der Straße An der Festwiese abgehend erschließt ein weiterer Wohnweg die Baugrundstücke östlich der Straße. Er endet in einem Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Bild 59). Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche enthält auch die erforderlichen, freizuhaltenden Bereiche des Fahrzeugüberhangs. Für den Wohnweg wird ein Ausbau in einer Breite von 5,5 Metern empfohlen. Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 6,2 Meter (Randstreifen beidseitig 0,3 Meter). Durch die festgesetzten Verkehrsflächen ist eine geordnete Erschließung möglich.

4.5. Erhaltung von Gehölzen

Entlang der Straße An der Festwiese ist eine Baumreihe aus Laubbäumen örtlich vorhanden, von denen die vitalen, gerade gewachsenen Bäume erhalten werden sollen. Diese wurden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert öffentliche Erschließungsmaßnahmen:

- den Ausbau der Straße An der Festwiese und die Herstellung der neuen Erschließungsstraße einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentliche Straße und gegebenenfalls der privaten Baugrundstücke, wenn eine geordnete Beseitigung auf den Grundstücken nicht gewährleistet ist
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Versorgungsleitungen zum Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Stadt Kroppenstedt. Die Kosten hierfür werden im Rahmen einer Erschließungsplanung gesondert beziffert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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 wird über die im Punkt 4.4. angeführten Straßen gesichert. Durch den Anschluss an die Straße An der Festwiese ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Die Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt – Brumby. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet muss an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den zeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Der Wendehammer der Straße im Plangebiet wurde so dimensioniert, dass das dreiachsige Müllfahrzeug geordnet wenden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Die Abstimmung mit dem Verband erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Kroppenstedt. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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 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 Wohngebiet "An der Festwiese" der Stadt Kroppenstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 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 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2021 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

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. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzen.

Die im Plangebiet vorzufindenden Biototypen Acker intensiv genutzt und Scherrasen, haben hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als hoch zu bewerten, da es sich um Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit handelt. Der Eingriff in die hochwertigen Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Kroppenstedt sind ebenso hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau der Stadt Kroppenstedt zu sichern, ist der Eingriff erforderlich.

Artenschutz

Im Plangebiet bieten die vorhandenen Gehölze Möglichkeiten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna, insbesondere für europäische Vogelarten. Aufgrund der Störeinflüsse

durch angrenzende Nutzungen ist überwiegend vom Vorkommen verbreiteter Arten auszugehen, die im räumlichen Zusammenhang alternative Brutmöglichkeiten vorfinden. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölze im Zeitraum zwischen vom 1.März bis zum 1.Oktober nicht beseitigt werden dürfen. Hierdurch werden die Belange des Artenschutzes nicht erheblich beeinträchtigt. Auf der Ackerfläche im östlichen Teil des Plangebietes ist das Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen. Eine erste Begehung am 04.04.2020 hat keine Hinweise auf Feldhamster ergeben. Eine weitere Prüfung ist nach der Ernte vorgesehen.

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 der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen 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. Das Plangebiet selbst ist den Lärmeinwirkungen von benachbarten Nutzungen ausgesetzt. Dies betrifft die südlich angrenzende Feuerwehr, die so organisiert ist, dass die wesentlichen Lärmemissionen nach Süden erfolgen. Der Lärm der befestigten Freiplätze wird durch die Gebäude vom Plangebiet abgeschirmt. Weiterhin befindet sich westlich die Festwiese. Sie wird hauptsächlich zum Osterfeuer und für Veranstaltungen der Feuerwehr genutzt. Es handelt sich dabei um seltene Ereignisse im Sinne des Immissionsschutzrechtes (bis zu 10 Veranstaltungen jährlich). Während dieser Veranstaltungen gehen Lärmbelästigungen von der Festwiese aus, auf die hingewiesen wird. Aufgrund der geringen Häufigkeit stellen sie keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Festwiese" 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 Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 11.173 m ² |
| • allgemeine Wohngebiete | 9.494 m ² |
| • Straßenverkehrsflächen | 1.679 m ² |

Stadt Kroppenstedt, April 2020