

Begründung –Stand 2025-08-27

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“



## **Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Waldviertel“**

gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber: Willi Horka  
Stockbachstraße 2  
06343 Mansfeld OT Großörner

Gemeinde: Stadt Hettstedt  
Markt 1-3  
06333 Hettstedt

Planer: Bauplanungen  
Ehret und Müller  
Freimarkt 38  
06333 Hettstedt

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Erläuterungen	
1.1.	Planungsträger	Seite 3
1.2.	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	Seite 3
2.	Planungsgrundlagen	
2.1.	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	Seite 4
2.2.	Gesetze, Verordnungen und Pläne	Seite 4
2.3.	Kartengrundlagen	Seite 5
2.4.	Planungsvorgaben	Seite 5
2.5.	Planungsstand, Planungsablauf	Seite 5
3.	Plananlass und Zielsetzung	
3.1.	Veranlassung und Zielsetzung der Planaufstellung	Seite 6
3.2.	Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Seite 6
3.3.	Geltungsbereich und angrenzende Strukturen	Seite 7
4.	Planinhalt und Auswirkungen	
4.1.	Begründung der Festsetzungen des B-Planes	Seite 8
4.2.	Erschließung des Areals	Seite 8
4.3.	Belange der Geologie	Seite 11
4.4.	Belange des Immissions- und des Umweltschutzes	Seite 12
4.5.	Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	Seite 16
4.6.	Belange des Denkmalschutzes	Seite 17
5.	Flächenbilanz	Seite 17
6.	Zusammenfassung	Seite 18

Anlage 1: Ergebnisbericht der geophysikalischen Hohlraumortung

## 1. Allgemeine Erläuterungen

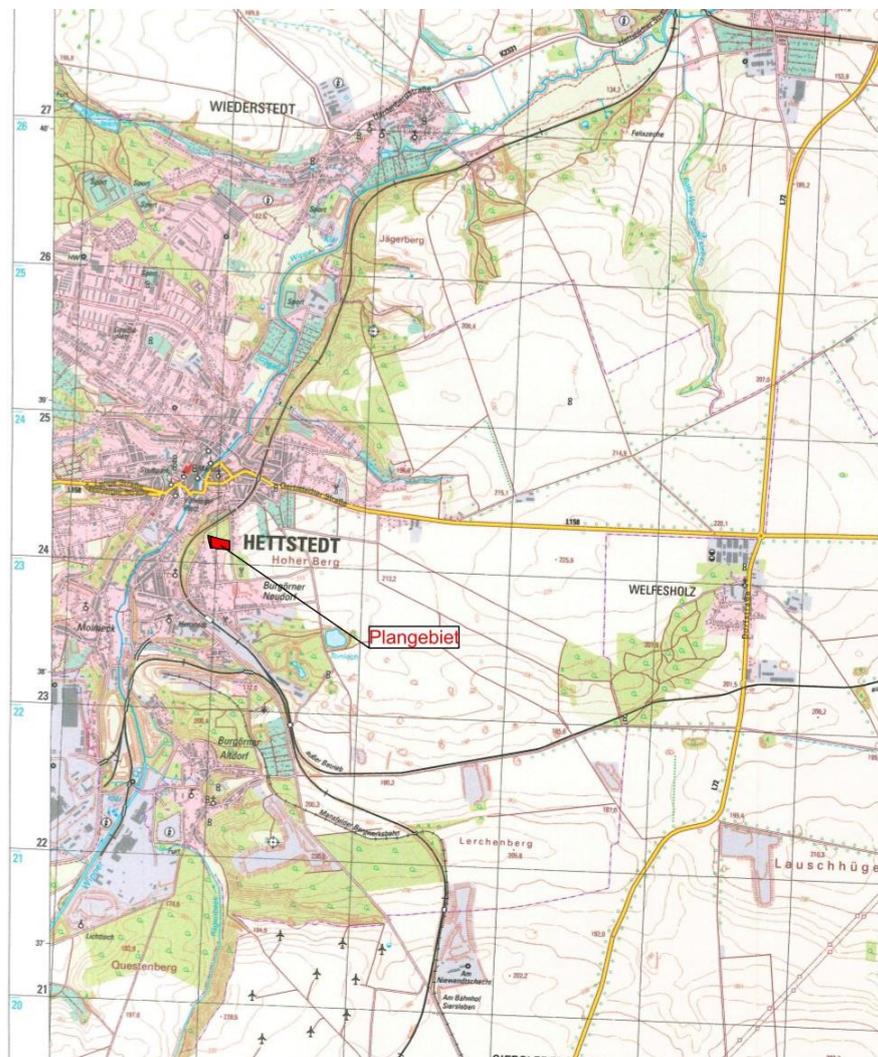
### 1.1. Planungsträger

Willi Horka  
Stockbachstraße 2  
06343 Mansfeld OT Großörner

### 1.2. Allgemeine Vorgaben zum Vorhaben

Standort: Landkreis Mansfeld-Südharz, Gemarkung Hettstedt, Flur 31  
Flurstücke 54 und 55 im Eigentum des Planungsträgers

Die Vorhabenfläche ist unbebaut und hat eine Fläche von 6.840 m<sup>2</sup>.



Quellenvermerk: [Geobasisdaten/Stand]©LVermGeo LSA  
Aktenzeichen A18-36776-10-8

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung**

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 ([BGBl. I S. 189](#)) m.W.v. 15.08.2025
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v 07.07.2023
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)

### **2.2. Gesetze, Verordnungen, Pläne**

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Telekommunikationsgesetz (TKG)

Landesgesetze/ -verordnungen  
(in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)
- Brandschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (BrSchG)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)

Weitere Pläne

(in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) in Kraft getreten am 21.12.2010
- Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt wirksam ab 25.09.2019 (1. Änderung)

### 2.3. Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Quellenvermerk: [Geobasisdaten/Stand]©LVermGeo LSA  
Aktenzeichen A18-36776-10-8
- Topografische Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Quellenvermerk: [Geobasisdaten/Stand]©LVermGeo LSA  
Aktenzeichen A18-36776-10-8

### 2.4. Planungsvorgaben

Entsprechend § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Weiterhin wird ausgeführt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, somit steht der Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

### 2.5. Planungsstand, Planungsablauf

In seiner Sitzung am 17.12.2024 hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Waldviertel“ gefasst. Der Beschluss-Nr.: SRT-1768/2024 wurde auf der Website der Stadt mit einem Hinweis darauf im Schaukasten Markt 1-3 Hettstedt und am Platz am Saigertor ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen.

Mit dem Schreiben vom                    wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf vom August 2025 abzugeben.

In seiner Sitzung am                    hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohngebiet Waldviertel“ zugestimmt und beschlossen.

Die Auslegung wurde auf der Website der Stadt mit einem Hinweis darauf im Schaukasten Markt 1-3 Hettstedt und am Platz am Saigertor ortsüblich bekannt gemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Begründung wurden in der Zeit vom                    bis                    zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom                    gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf vom                    abzugeben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

Der Stadtrat der Stadt Hettstedt hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am .....vom Stadtrat der Stadt Hettstedt als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind auf der Website der Stadt mit einem Hinweis darauf im Schaukasten Markt 1-3 Hettstedt und am Platz am Saigertor am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

### **3. Plananlass und Zielsetzung**

#### **3.1. Veranlassung und Zielsetzung der Planaufstellung**

Anlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hettstedt ist das geplante Bauvorhaben des Eigentümers der Flurstücke 54 und 55, Flur 31, Gemarkung Hettstedt, das Gelände für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu erschließen.

Gemäß Punkt 4.4.3.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan ist zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität und Berücksichtigung der gehobenen Ansprüche der Bevölkerung von einem steigenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Hettstedt auszugehen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist unerlässlich um mit individuellen Wohnformen der Abwanderung der Bevölkerung entgegen zu wirken.

Der Bedarf an individuellem Wohnraum in der Gemeinde ist seit Jahren andauernd sehr hoch. Der private Investor möchte eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzungen des B-Planes bilden die Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1-13a BauGB geregelt.

#### **3.2. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn:

- 1) Die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 2) Der Bebauungsplan keinem Vorhaben dient, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

- 3) Keine Schutzgüter im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass:

- 1) Die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.
- 2) Der Bebauungsplan keine Vorhaben enthält für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

In Auswertung der Prüfungsergebnisse wird festgelegt, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Gemäß BauGB § 13a (2) Punkt 1 in Verbindung mit § 13 (2) Punkt 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Gemäß BauGB § 13a (2) Punkt 1 in Verbindung mit § 13 (2) Punkt 3 kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gemäß BauGB § 13 (3):

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **3.3. Geltungsbereich, angrenzende Strukturen**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Privatbesitz befindlichen Flurstücke 54 und 55 der Flur 31 Gemarkung Hettstedt mit einer Fläche von 6.840 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke werden nördlich durch das Badeholz begrenzt. Südlich, östlich und westlich schließt sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Hausgärten an.

Der östlich angrenzende Eislebener Weg und die westlich angrenzende Straße Birkenholz sind mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, als auch zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Südlich an das Baugebiet grenzt die Geschwister-Scholl-Straße. Hier wurde im Jahr 2013 mittels einer Ergänzungssatzung Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Das Areal ist mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Gebäuden im Bungalowstil bebaut.

Die Flächen im Plangebiet sind zurzeit unbebaute Grünflächen.

## **4. Planinhalt und Auswirkungen**

### **4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Areal ist allseitig von Flächen des Allgemeinen Wohngebietes umschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu 50% der Grundflächenzahl zulässig.

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO).

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse lehnt sich an die entsprechende Bebauung im Osten des Geltungsbereiches an.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet sind Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### **4.2. Erschließung des Areals**

**Die verkehrstechnische Erschließung** erfolgt mittels einer 5,50 m breiten Anliegerstraße, welche an den Eislebener Weg angeschlossen wird. Für die Anliegerstraße übernimmt der Bauträger die Pflichten der Verkehrssicherung und der Unterhaltung.

Am Ende der ca. 115 m langen Anliegerstraße wird ein Wendehammer für PKW und Müllfahrzeug angeordnet.

Im Bebauungsplangebiet werden die erforderlichen Stellplätze für PKW auf den einzelnen Parzellen ausgewiesen. Siehe hierzu auch Stellplatzsatzung der Stadt Hettstedt Anlage 1 Punkt 1.1.

Eine Bushaltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich in einer Entfernung vom Baufeld von ca. 125 m im Eislebener Weg (vor der Hausnummer 15).

**Die Trinkwasserversorgung** erfolgt durch die Fernwasserversorgung der Elbaue-Ostharz GmbH. Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Trinkwasserleitung im Mittelweg gewährleistet, welche sich im Trinkwassernetzgebiet der Stadtwerke Hettstedt GmbH befindet.

**Die Abwasserentsorgung** erfolgt durch den AZV Wipper-Schlenze.

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Schmutzwasserleitung in dem Eislebener Weg gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Die Verlegung der schmutzwasserseitigen Entsorgungsanlagen erfolgt nur im öffentlichen Straßenverkehrsraum und endet mit einem Revisionsschacht auf dem Privatgrundstück.

**Das Niederschlagswasser** wird (in Anlehnung an die Ergänzungssatzung Geschwister-Scholl-Straße) auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Behältern gesammelt, Zisternen sind zwingend vorzusehen. Ein Anschluss an das RW-Leitungssystem ist nicht geplant.

Die Stadt Hettstedt ist für **die Löschwasserversorgung** verantwortlich. Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über Hydranten.

Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befinden sich 3 Hydranten, welche die erforderliche Löschwassermenge bereitstellen können.

Ein Hydrant befindet sich in dem Eislebener Weg unmittelbar vor dem Flurstück 55, ein weiterer am nördlichen Ende der Geschwister-Scholl-Straße und der dritte Hydrant befindet sich am nördlichen Ende der Straße Birkenholz.

**Die Elektroenergieversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Hettstedt GmbH. Die Mansfelder Energie ist das Markenprodukt der Stadtwerke Hettstedt GmbH.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Trafostation im ..... gewährleistet.

Seitens der Stadtwerke Hettstedt GmbH, der 50Hertz Transmission GmbH und der envia Verteilnetz GmbH gibt es (**keine**) Einwände gegen die Planung.

**Die Erschließung des Areal mit Erdgas** ist nicht geplant.

**Die Telekom/ Breitbandversorgung** ist durch den Träger, die Deutsche Telekom AG abgesichert.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt zum Teil in einer Privatstraße. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Straße festgesetzt.

Es ist geplant das Plangebiet an diese Anlagen anzuschließen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.

**Die Wärmeversorgung** der Gebäude erfolgt dezentral zum Teil mit erneuerbaren Energien. Jedes Wohnhaus wird separat versorgt.

Sollen Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte oder Mini-Blockheizkraftwerke zum Einsatz kommen, hat die Auswahl und Aufstellung so zu erfolgen, dass die schalltechnischen Anforderungen des LAI-Dokumentes „Leitfaden für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpe und Mini-Blockheizkraftwerk)“ vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen vorliegenden Fassung, bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der Anlagen in einem Allgemeiner Wohngebiet erfüllt sind.

**Die Müll- und Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Landkreises Mansfeld-Südharz. Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet. Müll- bzw. Abfallbehälter sind am Abholtag jeweils seitlich der Einfahrt zum Grundstück an der Anliegerstraße bereitzustellen.

### 4.3. Belange der Geologie

#### **Geologie und Bergbau**

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wurden Stellungnahmen des Landesamts für Geologie und Bergwesen eingeholt. Im Folgenden werden diese auszugsweise wiedergegeben:

*Hettstedt liegt in einem Gebiet, in dem seit dem 12. Jahrhundert bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde und z. T. der Nordflanke der Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke wurden in Teufen zwischen 0 und 250 m abgebaut.*

*Das Stadtgebiet wird von folgenden Stollen und Hauptstrecken des Kupferschieferbergbaus unterquert: Wiederstedter Stollen, Jacob-Adolph-Stollen, Hoheiter Stollen, Zabenstedter Stollen, Schlüsselstollen und 24er Flaches. Die Stollen liegen z.T. sehr oberflächennah und wurden zur Wasserableitung aus den Abbaurevieren aufgefahren. Im Bereich des ausgehenden Kupferschiefers (Teufe des Abbaus befinden sich im Abbaugebiet zahlreiche Tagesöffnungen (Schächte und Lichtlöcher), deren Lage nur noch teilweise anhand der im Gelände vorhandenen Klein- und Kleinsthalden erkennbar sind. Zu großen Teilen sind die Halden aber eingeebnet. Über den Verwahrungszustand der unterirdischen bergmännischen Hohlräume sowie der Schächte und Lichtlöcher liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau überwiegend keine Angaben vor.*

*In den Erläuterungen zur Geologischen Spezialkarte der Deutschen Demokratischen Republik, (Meßtisch Blatt 4335, Blatt Hettstedt, Seite 140 von 1970) wird folgendes ausgeführt: Zechsteinkalke wurden besonders intensiv bei Burgörmer - Neudorf (Himmelshöhe) gewonnen. Die Gewinnung der Zechsteinkalke erfolgte sowohl in übertägigen Steinbrüchen als auch durch den in Hettstedt weit verbreiteten unterirdischen Werksteintiefbau. Dieser Abbau stand nicht unter Bergaufsicht, sondern lag im Verfügungsbereich des Grundeigentümers bzw. der Kommune. Unterlagen zu diesen Abbauen und über die exakte Ausdehnung liegen daher dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.*

*Das Vorhandensein von weiteren ehemaligen Werksteintiefbauten ist, trotz fehlender konkreter Hinweise, insbesondere im Bereich des ausgehenden Kupferschieferflözes, nicht völlig auszuschließen. Bekannte Zechsteintiefbaue (Puschkinstraße, Hadebornstraße, Windmühlenstraße, Katzensteg, Weinberg, Rosmarinstraße, Hohe Straße, Am Krankenhaus – vgl. Anlage 5 Bergbau) wurden verfüllt bzw. teilverfüllt.*

*(Quellenangabe: Punkt 3.2.3.1 Flächennutzungsplan)*

Das Plangebiet ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich des Baugrundes und der Altbergbausituation zu erkunden.

#### **4.4. Belange des Immissions- und des Umweltschutzes**

##### **Bodenschutz**

Gemäß Anlage 3 des Flächennutzungsplans sind im Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten verzeichnet.

Die Emissionen der ehemaligen Kupfer- und Bleihütte verursachten im Raum Hettstedt lokal Schwermetallanreicherungen im Oberboden, welche zum Teil über den Vorsorgewerten und stellenweise auch über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung liegen.

Im Rahmen der Bauausführung erfolgt eine chemische Bodenanalyse nach LAGA bzw. DepV.

##### **Gewässerschutz**

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG sind allgemeine Sorgfaltspflichten zu beachten. Danach ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

##### **Immissionschutzrechtliche Belange - Schallschutz**

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm müssen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG vermieden werden. Im Bebauungsplangebiet werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

Folgende Schallschuttimmissionswerte sind für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Der Eisleber Weg ist eine Anliegerstraße, Lärmbelastungen sind nicht bekannt.

##### **Natur- und Umweltschutz**

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.

Dem Entfall der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB (mit Verweis auf Anlage 1 BauGB) zu berücksichtigen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

*a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine geschützten Tierarten oder Biotope. Es werden durch die geplante Bebauung Lebensräume und Vegetationsflächen verloren gehen. Durch das Anpflanzen auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen mit heimischen Bäumen oder Sträucher werden jedoch neue Lebensraumstrukturen entstehen.

In dem Plangebiet gibt es keine Bodendenkmäler oder archäologische Befunde, somit werden keine Archive der Natur- und Kulturgeschichte beeinträchtigt.

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die versiegelten Flächen in Wohngebieten führen zu einem veränderten Mikroklima.

Die geplante Bepflanzung wirkt dem entgegen. Sie trägt zur Verschattung der innerörtlichen Aufenthaltsräume bei. Die Blätter der einheimischen Laubbäume binden sehr viel Staub und CO<sup>2</sup>, welches sich sehr gut auf das Stadt- und das Wohnklima auswirkt. Büsche oder Pflanzen bilden die Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten und sind wichtig für die Natur. Die Bepflanzung wirkt der Bodenerosion entgegen.

Durch die geplanten neuen Lebensraumstrukturen in den Außenanlagen der Einfamilienhäuser sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

*b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Entsprechend Flächennutzungsplan Punkt 3.2.4 befindet sich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet Harz (LSG 0032) und in keinem Natura 2000 Gebiet und nicht im Gebiet vom Naturpark „Harz“.

*c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

Das Umfeld des Plangebietes umfasst hauptsächlich die Funktion des Wohnens. Während der Bauarbeiten kann es hier vorübergehend zu Beeinträchtigungen kommen. Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die zulässigen Schallimmissionswerte nicht überschritten werden.

Die Beeinträchtigung des Umfeldes durch die Besiedlung des Plangebietes wird als gering eingestuft, da für das Plangebiet die gleichen Schallimmissionswerte gelten wie für das Umfeld.

*d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

Das Plangebiet umfasst keine Naturdenkmale bzw. Flächennaturdenkmale und auch keine archäologischen Kulturdenkmale.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Abwasserkanalisation im Mittelweg.  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Landkreises Mansfeld Südharz.

f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*  
Die Wohnbebauung wird entsprechend der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplant. Bei der Beheizung der Gebäude werden erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*

j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*  
Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering einzustufen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Umweltauswirkungen auf Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft als nicht erheblich einzustufen sind.

Folgende Maßnahmen sollen die geringfügig nachteiligen Umweltauswirkungen kompensieren:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend BauGB gewählt.

Die Versiegelung des Gebietes wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

Gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt - herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02. März 2020, wird Hettstedt in das Vorkommensgebiet (VKG) 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland eingeordnet. Als gebietseigene Gehölze sind zum Beispiel folgende Bäume und Sträucher anzusehen:

Heimische Bäume:

Ahorngewächse (Aceraceae)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birkengewächse (Betulaceae)	
Hänge-Birke	Betula pendula
Buchengewächse (Fagaceae)	
Hain-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Lindengewächs (Tiliaceae)	
Winterlinde	Tilia cordata
Rosengewächse (Rosaceae)	
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

Heimische Sträucher:

Kreuzdorngewächse (Rhamnaceae)	
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Moschuskrautgewächse (Adoxaceae)	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Spindelbaumgewächse (Celastraceae)	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegelgewächse (Cornaceae)	
Kornelkirsche	Cornus mas
Seidelbastgewächse (Thymelaeaceae)	
Gewöhnlicher Seidelbast	Daphne mezereum
Rosengewächse (Rosaceae)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina

Eine vollständige Liste der gebietseigenen Gehölze ist dem Runderlass zu entnehmen.  
(Quellenangabe: Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt - herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02. März 2020)

Es wird festgelegt, dass je 200 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum (Stammumfang 12/14 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 10/12 cm) und 3 freiwachsende Sträucher auf den nicht überbauten Flächen gepflanzt werden, die laut o.g. Runderlass als gebietseigen betrachtet werden.

Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Vorhabenträger auszuführen.

Der auf dem Flurstück vorhandene Gehölzbestand darf entsprechend § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Vor Ausführung der Rodungsarbeiten wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

#### **4.5. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes**

##### **Brandschutz**

Alle Gebäude haben eine Entfernung kleiner 50 m zur Anliegerstraße, somit müssen auf den einzelnen Parzellen keine Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge nachgewiesen werden.

Entsprechend der Publikationen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. bestehen folgende Anforderungen an die Löschwasserversorgung:

*-Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.*

*-Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup> /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup> /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Waldviertel“

*-Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.*

Im Bereich des Plangebietes werden normgerechte Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m mit einem Leistungsvermögen von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mind. 2 h vorgehalten.

Die maximal zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Insgesamt gibt es 3 Hydranten im Umkreis von 300 Metern des Plangebietes, von welchen ein Hydrant eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

### **Katastrophenschutz**

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche in der Kampfmittelbelastungskarte 2018 registriert.

Entsprechend § 2 (1) der Gefahrenabwehrverordnung (KampfM-GAVO) bestehen Anzeige- und Sicherungspflichten:

*(1) Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder wer vergrabene, verschüttete oder überflutete Fundstellen oder Lagerstellen derartiger Mittel kennt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.*

(Quellenangabe: KampfM-GAVO)

## **4.6. Belange des Denkmalschutzes**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. §17 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## **5. Flächenbilanz**

Gesamtfläche der Flurstücke:	6.840 m <sup>2</sup> = 100%
davon geplante Flächen für Verkehrsanlagen:	785 m <sup>2</sup> = 11% der Grundstücksfläche
davon geplante Wohnbaufläche:	6.055 m <sup>2</sup> = 89% der Grundstücksfläche
davon geplante überbaute Fläche:	2.422 m <sup>2</sup> = 36% der Grundstücksfläche
davon geplante Grünfläche:	3.633 m <sup>2</sup> = 53% der Grundstücksfläche

GRZ 1 0,36 zulässig 0,40

## **6. Zusammenfassung**

Anlass und Ziel der Planung ist gemäß § 13a BauGB die Innenentwicklung der Grundstücke der

Gemarkung Hettstedt  
Flur 31  
Flurstück 54 und 55.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht auf oben genannten Flurstücken geschaffen werden.

Das Gebiet umfasst unbebaute Flächen zwischen Badeholz im Norden, Eislebener Weg im Osten, Geschwister-Scholl-Straße im Süden und die Straße Birkenholz im Westen, mit einer Grundstücksfläche von 6.840 qm, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt als Wohnbaufläche gekennzeichnet sind.

Der Grundstückseigentümer plant die Erschließung des Areals um eine individuelle Wohnbebauung ermöglichen zu können.

Es wird eine Anliegerstraße als Zuwegung vom Eislebener Weg angelegt. Am Ende der Anliegerstraße wird ein Wendehammer gebaut.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzzone.

Es befinden sich im Plangebiet keine Retentionsflächen und kein Gebiet wo Trinkwasser eingezogen wird.

Das Plangebiet befindet sich mittig in einer bebauten Ortslage. Es wird nicht davon ausgegangen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden.