



## **Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen auf dem Weinberg“**

gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber: AKJ Immobilien GbR i.G.  
Parkstraße 10  
06333 Hettstedt

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 10
4.4.	Belange des Immissions- und des Umweltschutzes	Seite 11
4.5.	Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	Seite 14
4.6.	Belange des Denkmalschutzes	Seite 15
5.	Flächenbilanz	Seite 15
6.	Zusammenfassung	Seite 15

## 1. Allgemeine Erläuterungen

### 1.1. Planungsträger

AKJ Immobilien GbR i.G.  
Parkstraße 10  
06333 Hettstedt

### 1.2. Allgemeine Vorgaben zum Vorhaben

Standort: Landkreis Mansfeld-Südharz, Gemarkung Hettstedt, Flur 9  
Flurstücke 208, 211 und 213 im Eigentum der AKJ Immobilien GbR i.G.  
Teilfläche aus den Flurstücken 207, 253, 209, 144 im Eigentum  
der Stadt Hettstedt  
Die Vorhabenfläche ist unbebaut und hat eine Fläche von 7432 m<sup>2</sup>.



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA  
Aktenzeichen C81-8002806-2022-8 (Topografische Karte)

## **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 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 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 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- 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 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

### **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

## 2.3. Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA  
Aktenzeichen D81 - 22061-21
- Topografische Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA  
Aktenzeichen C81-8002806-2022-8

## 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 Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, somit steht der Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.  
Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

*(Landesverwaltungsamt Halle, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Halle und Regionale Planungsgemeinschaft Halle werden aufgefordert ihre Stellungnahme zum Entwurf vom Mai 2022 abzugeben)*

## 2.5. Planungsstand, Planungsablauf

In seiner Sitzung am 10.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen auf dem Weinberg“ gefasst. Der Beschluss wird im Amtsblatt Nr. 3 vom 06.07.2022 der Stadt Hettstedt ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen.

Mit dem Schreiben vom.....werden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf vom Mai 2022 abzugeben.

In seiner Sitzung am.....hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen auf dem Weinberg“ zugestimmt und beschlossen.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. vom ..... der Stadt Hettstedt ortsüblich bekannt gemacht

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

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

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 in den „Hettstedter Nachrichten“ am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 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 208, 211 und 213, Flur 9, Gemarkung Hettstedt, Reihenhäuser zu errichten.

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.

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**

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

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 208, 211 und 213 der Flur 9 Gemarkung Hettstedt mit einer Fläche von 7482 m<sup>2</sup>, sowie die angrenzenden Gehweg- und Straßenflurstücke 207, 253, 209, 144 im Eigentum der Stadt Hettstedt.

Die Grundstücke werden nördlich durch den Mittelweg und südlich durch das Gebiet vom B-Plan Nr. 3 „Weinberg“ begrenzt. Östlich und westlich schließt sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Hausgärten an.

Der nördlich angrenzende Mittelweg ist mit Wohngebäuden im Bungalowstil bebaut.

Die Wohngebäude haben zum Teil Flachdächer und zum Teil flach geneigte Sattel- und Walmdächer mit Ziegeleindeckung.

Südlich an das Baugebiet grenzt das Areal des B-Plan Nr. 3 „Weinberg“.

In diesem Areal befinden sich die Bacchusstraße, der Erlauer Weg und der Traubenberg, welche mit eingeschossigen Gebäuden im Bungalowstil, eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, als auch zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut sind.

Westlich grenzt das Areal an den Heckenweg, welcher mit Wohngebäuden im Bungalowstil mit flach geneigten Satteldächern bebaut ist.

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

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

Im Plangebiet sind Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser bis zu einer Länge von 55 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Baugrenzen können durch Verkehrsanlagen geringfügig überschritten werden.

### **4.2. Erschließung des Areals**

**Die verkehrstechnische Erschließung** erfolgt mittels einer 5,50 m breiten Anliegerstraße, welche den Mittelweg mit der Bacchusstraße verbindet. Es ist zu prüfen ob hier ein Richtungsverkehr indiziert ist. Diese Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Von dieser Straße führen 5,50 m breite Privatstraßen in östliche Richtung. Am Ende der ca. 50 m langen Privatstraßen wird ein Wendehammer für PKW angeordnet.

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 Stellplätze für PKW auszuweisen. Siehe hierzu auch Stellplatzsatzung der Stadt Hettstedt Anlage 1 Punkt 1.1. Im Gebiet sind 36 Stellplätze für PKW geplant.

Auf dem Weinberg befindet sich eine Rufbushaltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in einer Entfernung vom Baufeld von ca. 400 m im Plantagenweg.

*Hier wird die Stellungnahme vom Landkreis Mansfeld Südharz, der Stadt Hettstedt und von der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH eingearbeitet.*

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

*Hier wird die Stellungnahme der Stadtwerke Hettstedt GmbH eingearbeitet.*

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

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Schmutzwasserleitung im Mittelweg gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal wird in 2022 hergestellt. Abstimmungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

mit dem AZV sind erfolgt. Im nördlichen Planbereich, der an den Mittelweg grenzt wird ein Übergabeschacht gesetzt, welcher der Erschließung des Areals dient.  
*Hier wird die Stellungnahme der AZV eingearbeitet.*

**Das Niederschlagswasser** wird in den Regenwasserkanal der Stadt Hettstedt eingeleitet. Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wurden Stellungnahmen des Landesamts für Geologie und Bergwesen eingeholt. Im Folgenden werden diese auszugsweise wiedergegeben:

*Weiterhin ist wegen der Oberflächennähe des umgegangenen Bergbaues und der daraus resultierenden Vorbeanspruchung des Gebirges ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstables Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.*  
(Quellenangabe: Punkt 3.2.3.3 Flächennutzungsplan)

Die Anschlussmöglichkeit an den RW-Kanal wird geprüft.

*Hier wird die Stellungnahme der Stadt Hettstedt, des AZV und des Landkreis Mansfeld-Südharz eingearbeitet.*

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 soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über Hydranten erfolgen.

Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befinden sich folgende Hydranten, welche die Entnahme der Löschwassermenge gewährleisten:

*Hier wird die Stellungnahme der Stadtwerke Hettstedt GmbH eingearbeitet.*

**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 Mittelweg gewährleistet.

*Hier wird die Stellungnahme der Stadtwerke Hettstedt GmbH, der 50Hertz Transmission GmbH und der envia Verteilnetz GmbH Halle eingearbeitet.*

**Die Erschließung des Areals mit Erdgas** ist nicht geplant aber grundsätzlich durch die Stadtwerke Hettstedt GmbH möglich.

Besonderer Beachtung bedarf die Ferngasleitung, welche nord-westlich an das Grundstück angrenzt. Hier ist beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 7 m von Bebauung frei zu halten. Der Sicherheitsbereich darf durch Verkehrsflächen überbaut werden.

*Hier wird die Stellungnahme der Stadtwerke Hettstedt GmbH eingearbeitet.*

**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 weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.  
*Hier wird die Stellungnahme der Deutschen Telekom Halle eingearbeitet.*

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

**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. Hierfür wird ein Stellplatz je Reihenhaus für den Abholtag frei gehalten. Die Mülltonnen werden in Aufstellboxen vor den Reihenhäusern vorgehalten.  
*Hier wird die Stellungnahme des Landkreis Mansfeld-Südharz eingearbeitet.*

#### 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 Verwaltungszustand 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 Burgörner - 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 Werksteintiefbauen 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)*

*In den Jahren 2004 und 2005 wurden im Rahmen von Tiefbau- bzw. von Verwahrungs- und Erkundungsarbeiten im B-Plan-Gebiet „Am Weinberg“ Zechsteinkalktiefbaue aufgefunden. Untersuchungen [11] ergaben, dass sich die Abbaue unter Straßenflächen und privaten bebauten Grundstücken befinden. Da eine akute Gefährdung der vorhanden baulichen Anlagen sowie der öffentlichen Sicherheit bestand, wurden die Abbaue über eine Teufe zugänglich gemacht, der unsichere Verlauf der Abbaugrenzen bergmännisch erkundet und teilversetzte Grubenbaue unter der öffentlichen Straße und unter bebauten Grundstücken hohlraumfrei mit fließfähigen, erhärtenden Versatzbaustoffen über Bohrlöcher und Verfüllleitungen sowie die Teufe im technologisch möglichen Umfang verfüllt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Straßenbereiche, die sich über den verwahrten Grubenbauen befinden unter den derzeitigen Nutzungsbedingungen ausreichend verkehrssicher sind. Durch die hohlraumfreie Verfüllung der*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

*Grubenbaue unter den Wohngrundstücken im Burgunderweg mit Beton ist größtenteils eine hohe Sicherheit gegen Verbruch- und Senkungserscheinungen des Untergrundes erreicht worden. In jeden Fall muss, bei einer bautechnischen Nutzung der Geländeoberfläche, die mögliche Existenz von Kupferschieferschächten als auch von Zechsteingrubenbauen berücksichtigt werden. Detaillierte Aussagen zum Ergebnis der Untersuchungen können den Gutachten [11] entnommen werden.*

*(Quellenangabe: Punkt 3.2.3.3 Flächennutzungsplan, [11] Ingenieurbüro für Ingenieurgeologie-Geotechnik-Bergbau, Dr.-Ing. habil. G. Meier: Abschlussdokumentation zur Erkundung und Verwahrung von tagesnahen Kalksteintiefbauen am Weinberg in Hettstedt 2004)*

*Hier wird die Stellungnahme vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle eingearbeitet.*

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

##### **Immissionschutzrechtliche Belange - Bodenschutz**

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

##### **Immissionschutzrechtliche Belange - 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.

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

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

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

Die Bacchusstraße und der Mittelweg sind Anliegerstraßen, Lärmbelästigungen 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.

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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

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<sub>2</sub>, 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 und Vorländer (LSG 0032), in keinem Natura 2000 Gebiet, in keinem Naturpark und auch in keinem Naturschutzgebiet.

*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.

*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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,  
Die Wohnbebauung wird entsprechend der Anforderungen des Gebäude-energiegesetzes (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.

Im nördlichen Grundstücksbereich werden 600 m<sup>2</sup> private Grünfläche, zusätzlich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaufläche, angelegt.

Einheimische standortgerechte Gehölze werden gemäß der Artenlisten angepflanzt.

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 2 (VKG 2) 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	Prunus pyraster
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Holz-Birne	Pyrus communis

Heimische Sträucher:

Kreuzdorngewächse (Rhamnaceae)	
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ölbaumgewächse (Oleaceae)	
Liguster	Ligustrum vulgare

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

Moschuskrautgewächse (Adoxaceae)	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Spindelbaumgewächse (Celastraceae)	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hartriegelgewächse (Cornaceae)	
Kornelkirsche	Cornus mas
Seidelbastgewächse (Thymelaeaceae)	
Gewöhnlicher Seidelbast	Daphne mezereum
Geißblattgewächse (Lonicera)	
Geißblatt Goldflamme	Lonicera heckrottii
Rosengewächse (Rosaceae)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosa
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)

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

*(Der Umfang der Bepflanzung muss in Abstimmung mit dem Erschließungsträger entsprechend der Stellungnahme der UNB festgelegt werden.)*

## 4.5. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes

### Brandschutz

Alle Gebäude haben eine Entfernung kleiner 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche somit müssen im Bereich der privaten Sackgassen 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.
- 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.

Das bedeutet, dass im Bereich des Plangebietes 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 erforderlich sind.

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

*Insgesamt gibt es.... Hydranten im Umkreis von 300 Metern des Plangebiete, welche eine Löschwasserentnahme von .....m³/h gewährleisten.*

**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.

Werden jedoch bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

## **5. Flächenbilanz**

Gesamtfläche der Flurstücke:	7.482 m <sup>2</sup> = 100%
davon geplante Flächen für Verkehrsanlagen:	2.100 m <sup>2</sup> = 28% der Grundstücksfläche
davon geplante überbaute Fläche:	2.200 m <sup>2</sup> = 29% der Grundstücksfläche
davon geplante Grünfläche:	3.182 m <sup>2</sup> = 43% der Grundstücksfläche
GRZ 1	0,29 zulässig 0,40
GRZ 2 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	0,57 zulässig 0,60

## **6. Zusammenfassung**

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

Gemarkung Hettstedt  
Flur 9  
Flurstück 208, 211 und 213.

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen auf dem Weinberg“

Das Gebiet umfasst unbebaute Flächen zwischen Mittelweg und Bacchusstraße mit einer Grundstücksfläche von 7.482 qm, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet sind.

Der Eigentümer hat die Grundstücksflächen käuflich erworben und plant hier eine Reihenhausbebauung zu Wohnzwecken. Auf dem Areal sollen 20 altersgerechte Wohnhäuser entstehen mit Wohnflächen zwischen 66 und 129 m<sup>2</sup>.

Es wird eine Verbindungsstraße zwischen Mittelweg und Bacchusstraße angelegt. Zur Erschließung der Reihenhäuser werden 3 Sackgassen mit Wendehammer für PKW gebaut.

Innenhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete.

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.