

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 10-2017ho Wohnen Lange Straße in Holzweißig

Begründung zum Entwurf

Anlage 1 . Ingenieurgeologisches Gutachten

Anlage 2 . Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: September 2018

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Ziele der Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Flächennutzungsplanung	10
5.	Verfahrensablauf	11
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	11
C	Beschreibung des Baugebietes.....	12
1.	Lage und Größe	12
2.	Örtlichkeit	13
3.	Gegenwärtige Nutzung	13
4.	Kataster und Eigentum	13
5.	Schutzgebiete.....	13
6.	Denkmalschutz	13
7.	Altlasten	14
8.	Katastrophenschutz	14
9.	Geologische Untersuchung.....	14
D	Geplante bauliche Nutzung.....	16
E	Erschließung.....	17
1.	Verkehrerschließung.....	17
2.	Stellplätze und Garagen	17
F	Ver- und Entsorgung	18
1.	Leitungsauskunft	18
2.	Trinkwasser	18
3.	Löschwasser	19
4.	Schmutzwasser	19
5.	Niederschlagswasser.....	19
6.	Elektroenergieversorgung.....	20
7.	Telekommunikation.....	20
G	Naturhaushalt.....	21
1.	Grünflächen.....	21
2.	Baumschutzsatzung	22
3.	Schutzgüter	22
H	Artenschutz.....	24
1.	Artenschutzrechtliche Belange.....	24
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	25
3.	Maßnahmen zum Artenschutz	25
I	Umweltschutz.....	27
J	Immissionsschutz.....	29
1.	Lärmimmission	29
2.	Luftimmission	30
K	Bodenschutz	30
L	Zusammenfassung	30

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraum-struktur" (REP A-B-W Änderungsentwurf vom 30.05.2018)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge . Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg+(in Kraft getreten am 26.07.2014)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 30.05.2018, genehmigt am 01.08.2018)

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne - unabhängig von der Raumbedeutsamkeit der Planung - den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans sDaseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg%(STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.
- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.
- Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.
- Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

- Gemäß Ziel 28 LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung Ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.
- Entsprechend Ziel 37 Nr. 2 LEP 2010 ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum festgelegt. In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.
- Entsprechend Ziel 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen in der Beikarte A. 1 festgelegt.

Der Ortsteil Holzweißig befindet sich hierbei außerhalb des räumlich abgegrenzten Zentralen Ortes.

Nimmt jedoch außerhalb der zentralen Orte die Nichtnutzung vorhandener Leerstände/ Brachflächen ungebremst zu, verlieren die Ortsteile an Attraktivität. Die Innenentwicklung ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen erforderlich sind.

- Bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein in der Vergangenheit genutztes Betriebsgelände mit einem vorhandenen eingeschossigen Gebäude. Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt, kann aber weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine seit Jahren wirtschaftlich nicht mehr genutzte Fläche für eine bauliche Nutzung zu entwickeln.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10-2017ho sollen die Grundlagen zur Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung an der Langen Straße.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes sWohnen Lange Straße%nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.885 m². Da somit schon die Grundstücksfläche weit unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan sWohnen Lange Straße%ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan sWohnen Lange Straße%werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 10-2017ho kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihren Ortsteilen verfügt seit dem 20.07.2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Planteil A ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ausgewiesen. Hingegen ist Planteil B und C bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung sReines Wohngebiet% nach § 3 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht vollständig gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird gegenwärtig in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes überprüft und ggf. auch korrigiert. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes sWohnen Lange Straße% erfährt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Ausweisung in sWohnbaufläche, geplant%.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und . städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

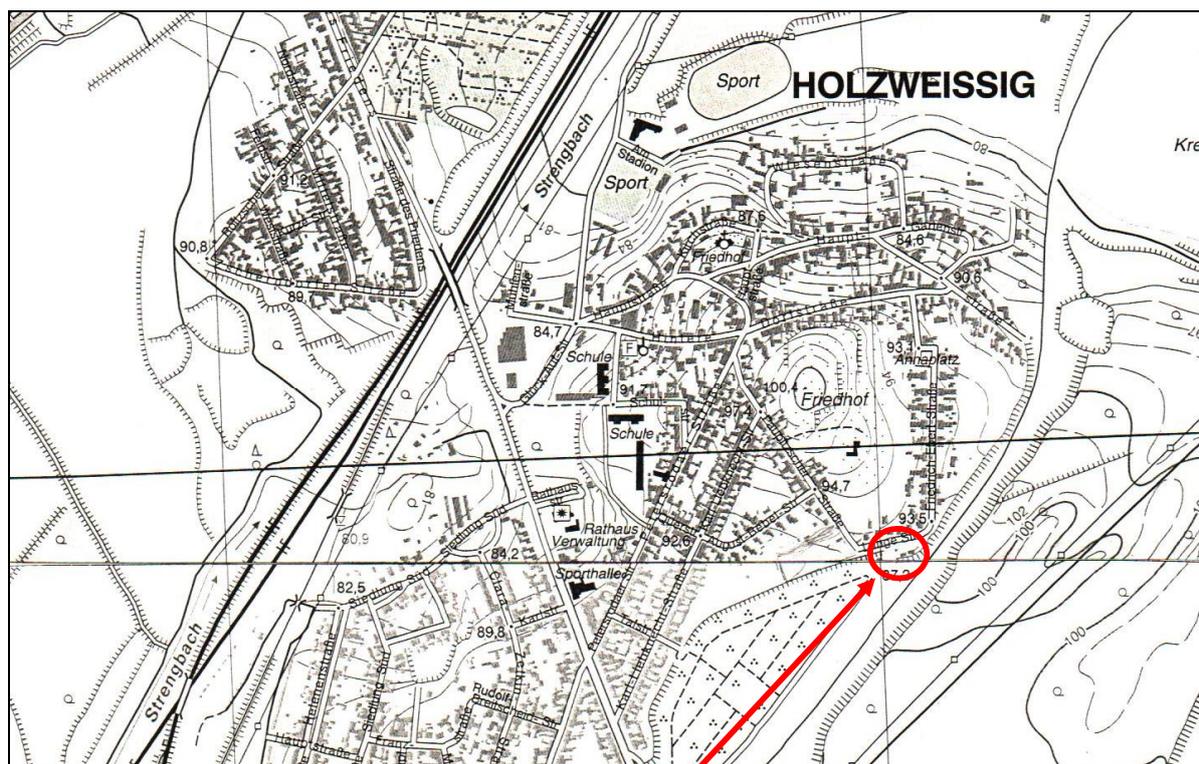
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Holzweißig, direkt an der sLange Straße%o. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zwischen der Paupitzscher Straße und der Friedrich-Ebert-Straße, schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen grenzen kleingärtnerisch genutzte Grundstücke mit Bebauung an.

Die im Süden anrainenden Flächen sind unbebaut und stellen sich als naturbelassene Grünflächen dar. Allesamt sind durch die bergbauliche Vornutzung geprägt.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die sLange Straße%o vollumfänglich öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.885 m². Auf Grund der vorhandenen, komplizierten Baugrundsituation ist die bebaubare Grundstücksfläche jedoch erheblich eingeschränkt.

Auszug Topographische Karte



Lage in der Ortschaft

2. Örtlichkeit

Die für eine Bebauung festgesetzten Planteile A und B unterscheiden sich in der Örtlichkeit hinsichtlich ihrer Höhenlage. Der für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich im Planteil B liegt auf einem Plateau in annähernder Höhe der Straßenoberkante. Hingegen stellt sich der Planteil A unterhalb des Geländesprunges als flach geneigte Ebene dar. Erst außerhalb des Geltungsbereiches führt die Hanglage mit mäßigen topographischen Bewegungen weiter.

3. Gegenwärtige Nutzung

Die Flurstücksfläche 494/2 (Planteil A) wird parkähnlich kleingärtnerisch genutzt. Auf dem Gelände befindet sich u.a. ein Gartenbungalow/ Wochenendhaus in Massivbauweise.

Bei dem Flurstück 382/5 (Planteil B) handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände eines Bauunternehmens für Fertigteile Bauelemente Fenster-Türen. Neben einem leerstehenden eingeschossigen Bürogebäude in Massivbauweise befinden sich noch Restfundamente einer abgerissenen Garage bzw. Lagerhalle auf dem Grundstück.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Fläche wirtschaftlich nicht genutzt und es hat sich eine krautige Vegetation entwickelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weiterhin auf dem Flurstück 855 (Planteil C) ein größeres Carport.

4. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sWohnen Lange Straße%in Holzweißig wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 382/5, 382/37, 494/2, 494/3, 854 und 855 der Flur 2 der Gemarkung Holzweißig. Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum; ein kleiner Anteil ist kommunales Eigentum.

5. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht direkt berührt.

Das südlich in ca. 100 m Entfernung liegende Landschaftsschutzgebiet sSüdliche Goitzsche%wird von der Planung ebenfalls nicht berührt.

6. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

7. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Ablagerungen von Unrat und/oder Baustoffresten können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

8. Katastrophenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Plangebietsfläche als Kampfmittelverdachtsfläche in den beim Landkreis vorliegenden Belastungskarten ausgewiesen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (BauO-Amt Landkreis Anhalt-Bitterfeld) ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden weitere Hinweise zur Beachtung erwartet.

9. Geologische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bergbauwiederauffüllungsgebiet. Hierdurch können erhebliche Setzungs- und Sackungsunterschiede auftreten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine ingenieurgeologische Untersuchung durchgeführt. Das ingenieurgeologische Gutachten, erstellt durch das Ingenieurbüro VOLZ aus Bitterfeld-Wolfen, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchungen erfolgten ausschließlich auf dem Plateau des Flurstücks 382/5. Im Ergebnis der Rammkernsondierungen wurde der Kenntnisstand zum Baugrund bestätigt. Die potenzielle Baufläche des Grundstückes entstand ausschließlich durch Anschüttung an einer ehemaligen Abraumkante.

Der Baugrund ist durch mächtige, altbergbaulich indizierte, künstliche Auffüllungen gekennzeichnet. Die potentielle Tragfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist als sunzureichend%einzustufen. Die sich daraus ergebenden speziellen ingenieur-geologischen Problemstellen finden in den standortspezifischen Gründungs-empfehlungen des Gutachtens Berücksichtigung.

Das ingenieurgeologische Gutachten ist als zwingender Bestandteil bei der weiteren objektkonkreten Planung zu berücksichtigen.

D Geplante bauliche Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wurde gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, demzufolge die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Das Plangebiet soll als Standort ausschließlich für Wohnnutzung geschaffen werden. Somit wird das Plangebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Unter § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Reines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Ziel ist es die geplante bauliche Nutzung der schon vorhandenen Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entsprechend auszuführen, um somit die Schutzwürdigkeit des Bestandes zu berücksichtigen.

Planteil A und B

Mit der Aufstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit zugehörigen Nebenfunktionen geschaffen werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bergbaulich beeinflussten Gebiet liegt und sich die Planteile A und B, welche für eine zukünftige Wohnbebauung festgesetzt sind, in der bestehenden Örtlichkeit / Bestandsituation unterscheiden wurden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung wie folgt bestimmt:

Grundfläche

Für die zukünftige Bebauung wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt.

Die Grundfläche (GR) ist der Anteil des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Grundsätzlich sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zur Grundfläche mitrechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Planteile A und B mit maximal II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich wurde für den Planteil A eine maximale Traufhöhe von 4,5m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Als Höhenbezug wurde eine Höhenkote mit 87,6 m NHN festgelegt. Die Lage der Bezugshöhenkote ist der Planzeichnung vermerkt.

Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.

Planteil C

Für den Planteil C ist die Nutzung ausschließlich nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt. Andere Nutzungen oder Bebauungen sind unzulässig.

E Erschließung

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der kommunalen Straße sLange Straße%. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie somit auch unter Beachtung der zulässigen Grundfläche auf den Flächen der Planteile A und B zulässig.

F Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Die in dem ingenieurgeologischen Gutachten (Anlage zur Begründung) gegebenen Schlussfolgerungen zu den Rohrleitungs- und Kanalarbeiten sind zwingend zur Beachtung.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsauskunft und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden Angaben zur Bereitstellung erwartet.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zur Bereitstellung/ Entnahmestelle erwartet.

4. Schmutzwasser

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert so auch die Abwasserentsorgung in Holzweißig. Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 sAllgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen%vorzunehmen.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus Entwässerungsanlagen (z.B. Dachentwässerungen, -rinnen, Überläufen von Zisternen, Sickerschächte, Rigolen, Rieselstränge, udgl.) auf Grund des anzutreffenden Baugrundes jedoch partiell unzulässig.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Entwässerungsanlagen ist aus ingenieurgeologischer Sicht in den Planteilen B und C (oberes Plateau = höhen-gleiches Areal gegenüber der Langen Straße bei ca. 93,0 m bis 94,0 m NHN) unzulässig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Abwasserzweckverband Westliche Mulde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zum vorhandenen Anlagenbestand und ggf. der Möglichkeit einer Einbindung in die Verbandsanlagen erwartet.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt ist, da es sich um bereits baulich genutzte Flächen handelt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietern sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

G Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik . Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

1. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, werden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünflächen ausgewiesen.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, soll der vorhandene Grünbestand nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden.

Die vorhandenen Gehölze bilden ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel als auch andere Vögel als Brutstätte oder Jagdrevier. Der Gehölzbestand wird als Teil der linearen Vernetzungsstruktur innerhalb des örtlichen Gefüges angesehen, welche die verschiedenen Biotopstrukturen im regionalen Raum untereinander verknüpfen und somit den Artenaustausch (Insekten, Kleinsäuger, Avifauna, u.dgl.m.) begünstigen.

Dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass beim Rückbau des vorhandenen Baubestandes eine sofortige böschungsstabilisierende Bepflanzung vorzunehmen ist. Dafür können z.B. zur Anwendung kommen:

Purpur-Weide (*Salix purpurea nana*), Silber-Kriech-Weide (*Salix repens argentea*), Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Alpenjohannesbeere (*Ribes alpinum*), Apfel-Rose (*Rosa rugosa*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Niedriger Purpurbeere (*Symphoricarpos chenaultii Hancock*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der damals geltenden §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die sSatzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen%(Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können nach § 4 der Satzung erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6 Baumschutzsatzung).

3. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

H Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. sEuropäische Vogelarten%(alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sWohnen Lange Straße%die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Auftrag gegeben. Dieser wurde erstellt durch das Büro für Naturschutz und Landschaftsplanung Falko Heidecke aus Magdeburg.

Der Fachbeitrag vom 11.09.2018 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10-2017ho.

3. Maßnahmen zum Artenschutz

Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erwachsen notwendige Maßnahmen, welche in den textlichen Festsetzungen verankert worden sind.

V1

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahres zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen. Ggf. ist eine Kontrolle auf Brutvogelbesatz bei zu rodenden Gehölzen vorzunehmen.

V2

Bei einer vorzeitigen Baufeldfreimachung ist eine Prüfung auf Brutvorkommen innerhalb des Baubereiches durch einen faunistischen Sachverständigen vorzunehmen. Die Prüfung ist unaufgefordert schriftlich gegenüber der Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

V3

Bei Bauvorhaben bzw. baulichen Eingriffen wird eine Ökologische Baubegleitung angeordnet (Betreuung und Dokumentation aller artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte durch einen faunistischen Sachverständigen mit Belegnachweis gegenüber der Naturschutzbehörde):

- Überwachung der Einhaltung der bauzeitlichen Regelung
- ggf. Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit
- Abfang und Umsetzung der Zauneidechsen
- Freigabe zum Rückbau des Amphibien-/ Reptilienschutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahme

V4

Für Planteil B gilt:

- Abfangen und Umsetzung von Zauneidechsen aus dem Bereich des Baufeldes auf das herzustellende Zauneidechsenhabitat (vgl. CEF)
- Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes zur Abgrenzung des Baufeldes während der gesamten Bauphase

CEF

Herstellung von Zauneidechsenhabitaten:

- Vor Beginn des Eingriffs im Planteil B ist im Bereich der südostexponierten Böschung (Flurstück 854 und/ oder Flurstück 855), d.h. in Richtung Planteil A im Bereich der privaten Grünflächen im Übergang zur Langen Straße, auf ca. 150 m² ein neues Zauneidechsenhabitat herzustellen.
- Dieses umfasst die Anlage von insgesamt zwei frostsicheren Steinriegeln/-haufen, die als Versteck vor Prädatoren und zur Überwinterung dienen sollen. Diese Steinriegel/-haufen sollen eine Fläche von jeweils ca. 15 m² besitzen, vollkommen besonnt sein und optimal im Nahbereich dichter Vegetation liegen.
- Die Steinhaufen sind aus unterschiedlich großen Steinen aufzubauen mit einigen flachen Steinen am höchsten Punkt der Haufen zum Schutz vor Regenwasser. Die Bereiche am Fuß der Steinriegel sind mit Sandflächen, Totholz und Wurzelementen zu gestalten.
- Die restlichen Flächen sind ebenfalls durch zauneidechsenfreundliche Strukturen aufzuwerten, d.h. punktuelle Anlage von weiteren kleinen Steinhaufen, Tothölzern und Wurzelementen.
- Es wird eine langfristige Erhaltung/Pflege der Böschung in der o.g. Form vorgeschrieben.

Zur Herstellung der CEF- Maßnahme, das heißt zur Herstellung der Zauneidechsenhabitate sind die in Anspruch zu nehmenden Böschungen keinesfalls einer Rodung von Sträuchern oder Bäumen zu unterziehen. Es sind die vorhandenen offenlandigen Areale zu nutzen und entsprechend zu ertüchtigen.

I Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts . und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung gehen Grünstrukturen verloren, das Landschaftsbild wird sich geringfügig verändern.

J Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 sSchallschutz im Städtebau%p Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die . Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG . Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

K Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenzutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten

L Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Flächen am Ortsrand für eine Bebauung von maximal 2 Einfamilien-Wohnhäusern bereit zu stellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen hohe Anforderungen gegenüber den ingenieurgeologischen Verhältnissen (Beachtung des Ingenieurgeologischen Gutachtens!) sowie gegenüber den artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz der Artenvielfalt am Standort.