Anlage 4_039-2019

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

---

Begründung

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:

Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

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. Hochwasserschutz ... 13
7. Denkmalschutz ... 14
8. Altlasten ... 14
9. Katastrophenschutz ... 14
10. Geologische Untersuchung ... 15
D Geplante bauliche Nutzung ... 16
E Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB ... 17
1. Wasserrecht ... 17
2. Abfallrecht ... 18
3. Bodenschutz ... 20
4. Kataster- und Vermessungswesen ... 20
5. Grundwasser ... 21
F Erschließung ... 22
1. Verkehrserschließung ... 22
2. Stellplätze und Garagen ... 22
G Ver- und Entsorgung ... 22
1. Leitungsauskunft ... 22
2. Trinkwasser ... 23
3. Löschwasser ... 23
4. Schmutzwasser ... 24
5. Niederschlagswasser ... 24
6. Elektroenergieversorgung ... 25
7. Erdgas ... 26
8. Telekommunikation ... 26
H Naturhaushalt ... 28
1. Grünflächen ... 28
2. Baumschutzsatzung ... 28
3. Schutzgüter ... 29
I Artenschutz ... 31
1. Artenschutzrechtliche Belange ... 31
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 32
3. Maßnahmen zum Artenschutz ... 32
J Umweltschutz ... 34
K Immissionsschutz ... 36
1. Lärmimmission ... 36
2. Luftimmission ... 37
L Bodenschutz ... 37
M Zusammenfassung ... 37

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 Gesetztes 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 das 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) i.V.m. Wasserhaushalts-Gesetz (WHG)

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 Freiraumstruktur" (beschlossen am 14.09.2018)
- 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, in Kraft seit 29.09.2018)

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 „Daseinsvorsorge - 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 Bausubstand) 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 Waldflachen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

- Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflachen 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.

Raumbedeutsamkeit

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Bebauungsplan „Wohnen Lange Straße“ im OT Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

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 „Wohnen 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 „Wohnen 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 „Wohnen 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 „Reines 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. Derzeit liegt der Vorentwurf der 1. Fortschreibung zur frühzeitigen Beteiligung öffentlich aus und ist dazu auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar (Stand Feb. 2019).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohnen Lange Straße“ erfährt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Ausweisung in *„Wohnbaufläche, 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 wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren 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 waren 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

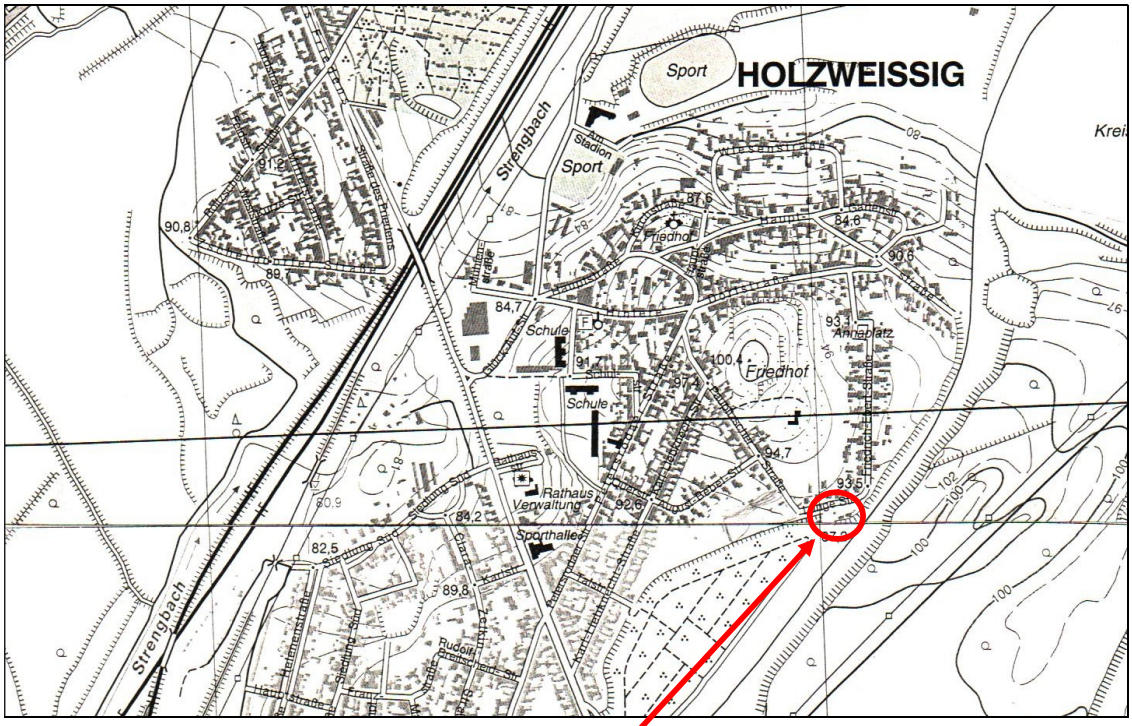
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Holzweißig, direkt an der „Langen Straße“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zwischen der Paupitzscher Straße und der Friedrich-Ebert-Straße, schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen grenzen kleingärtnerisch genutzte Grundstücke mit Bebauung an.

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 „Lange Straße“ 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 „Wohnen 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 „Südliche Goitzsche“ wird von der Planung ebenfalls nicht berührt.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

7. 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.

8. 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.

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert.

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

Hausmülldeponie
In der unmittelbaren Umgebung (Radius < 1 km) des Plangebietes liegt die Bitterfelder Hausmülldeponie „Brifa 1“. Die Deponie ist in der Stilllegungsphase. In den nächsten Jahren soll die endgültige Oberflächenabdeckung aufgebracht werden.

9. 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.

10. 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 „unzureichend“ einzustufen. Die sich daraus ergebenden speziellen ingenieurgeologischen Problemstellen finden in den standortspezifischen Gründungsempfehlungen 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 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
Für die Planteile A und B wird eine maximale Traufhöhe von 5,6 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Als Höhenbezug wurde im Planteil A eine Höhenkote mit 87,6 m NHN und im Planteil B eine Höhenkote mit 93,8 m NHN festgelegt. Die Lage der Bezugshöhenkote ist der Planzeichnung vermerkt. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.

Dachneigung (DN)
In Anlehnung an die vorhandene Bebauung nördlich der Langen Straße soll für den Planteil B die Dachneigung zur Straßenseite (Lange Straße) größer 30° betragen.

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 Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Wird Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen (hier: Straßen- und Wegeflächen) des Plangebietes A versickert, stellt dies eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis Diese erteilt die untere Wasserbehörde auf Antrag, deren Zuständigkeit sich aus § 12 WG LSA ergibt.

- Für die Bemessung der Versickerungsanlagen sollte im Vorfeld mind. je ein Sickerversuch zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes am Standort der Versickerungsanlage durchgeführt werden.

- Soll nicht verunreinigtes von Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser mittels einer Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ordnungsgemäß beseitigt werden, so ist dies erlaubnisfrei.
  Geschieht die Versickerung über eine Rigolen- oder Schachtanlage, so ist dies nur für das von Dach- und Wegflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei.

- Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über eine Rigole oder einen Schacht versickern wird, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich entsprechend § 8, 9 und 46 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

- Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79b Abs. 1 WG LSA. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, etc.) ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation oder eine Versickerungsanlage nachzuschalten.

- Von einer ordnungsgemäßen Beseitigung des Regenwassers kann ausgegangen werden, wenn die Anlagen entsprechend den Grundsätzen des DWA Arbeitsblattes 138 geplant, gebaut und betrieben werden.

2. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise zum Abbruch von Bestandsbauwerken und zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden:

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.
  In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil ll (Verwertung von Bodenmaterial), Teil lll (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil l (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.
  Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

- Aufgrund der Kenntnisse zur Lage des Geländes im Randbereich eines Tagebaues und in Auswertung des ingenieurgeologischen Gutachtens kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Auffüllung aus Kipp-Kohle-Sanden, Braunkohleaschen, Bodenaushub, Bauschutt) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

  Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Aushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Aushub/Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle ll.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

  Die vorab beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden, mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

  Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

- Nach § 8 der GewAbf\/ - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. i S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Abbruch (Bestandsbauwerke) bzw. Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

- Die Bezeichnung der Abfälle und Zuordnung zu einem, zumeist herkunftsbezogenen sechsstelligen Abfallschlüssel der Abfallverzeichnis-Verordnung (AW; Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis vom 10.12.20017 (BGBl. I S. 3379)) hat durch den Abfallerzeuger zu erfolgen.
  Dabei sind auch die im § 3 Absatz 2 AW aufgelisteten Eigenschaften und Merkmale zur Einschätzung der Gefährlichkeit abzuprüfen. Zur Beurteilung sind ggf. entsprechende Analysen erforderlich. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i.V.m. § 3 Absatz 1 AW.

- Als gefährliche Abfälle sind u.a. einzustufen:
  - Dämmmaterial, das Asbest enthält,
  - Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält (Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle); Herstellungsdatum vor dem 01.06.2000),
  - mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV Beachtung der AltholzV),
  - teerhaltige Produkte (z.B. Dachbahnen, Isolieranstriche/-pappe, Dampfsperren unter Estrich, Klebstoffe für Parkettböden) - ohne analytischen Nachweis der Nichtgefährlichkeit (PAK von < 1.000 mg/kg; Benzo(a)pyren < 50 mg/kg),
  - asbesthaltige Baustoffe (es ist zu beachten: u.U. sind auch Asbestfasern im Trägermaterial von Dachpappen eingearbeitet).

- Beim Vorhaben anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß der Verordnung über die Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz - Altholzverordnung (AltholzV) vom 15.08.2002 (BGBl. I S. 3302) in der zurzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu entsorgen. Bau- und Abbruchholz kann gefährlicher Abfall sein und ist dann dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Gefährliche Abfälle sowie Polystyrol-Dämmstoffe, die mit HBCD als Flammschutzmittel behandelt sind, müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kr\NG i.V.m. der AW und §§ 2, 3, 9, 15 und 16 Nachweisverordnung (Nachwv) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).

- Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 Nachwv zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Bei geringen Mengen (</= 20 t) kann die Entsorgung gemäß § 9 NachwV auch durch einen Sammelentsorgungsnachweis belegt werden.

- Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) sind dabei zu beachten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

- Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast (-verdachts-)flächen stammt.

  Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen (Zufahrten, Zuwegungen, Kfz-Stellflächen etc.) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte bzw. unter einer Asphaltdeckschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

  Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen (wasserdurchlässig), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVB|. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

3. Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan wenn Folgendes beachtet wird.

- Aufgrund der im vorliegenden Bodengutachten beschriebenen Auffüllungen und das damit verbundene mögliche statische Problem im Bezug auf den Baugrund, sollte eine ingenieur-/umwelttechnische Begleitung im Rahmen der Bauphase erfolgen.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).

- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien haben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. Nov. 2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 6. Nov. 2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 6. Nov. 1997 für Bauschutt.

- Senken/Abgrabungen, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 5.11.2004 in Verbindung mit Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 6.11.2003 [1] nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen Einbauklasse 0 einhält.

- Die Flächen sollen sensibel genutzt werden (Wohnbebauung). Daher sind oberflächennah die in der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (in der derzeit gültigen Fassung), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete einzuhalten.

- Die Information der zuständigen Behörde über Wiedereinbau/Entsorgung von Aushubmaterialien ist nach § 2 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 erforderlich, da die untere Bodenschutzbehörde über die Einhaltung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Vorschriften zu wachen hat. In der o.g. LAGA Nr. 20 sind entsprechende Vorschriften festgelegt.

- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 (3) BodSchAG LSA der Landkreis.

4. Kataster- und Vermessungswesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

5. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasser-absenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

- Es wird sich in diesem Bereich basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des großräumigen hydrogeologischen Modells für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern sind nicht berücksichtigt.
  Für eine zukünftig geplante Bebauung wird zur Ermittlung der hydrogeologischen Verhältnisse am betrachteten Standort ein objektkonkretes Baugrundgutachten empfohlen.

- Es ist außerdem der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Die Setzungen und/oder Sackungen sind abgeschlossen. Setzungen infolge von Lasteintragungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Ggf. ist ein Sachverständiger für Böschungen/Geotechnik hinzuzuziehen.

F Erschließung

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der kommunalen Straße „Lange 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.

G 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 Leitungsrecherche 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. Die MIDEWA GmbH gibt in Ihrer Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Für die geplanten 2 Einfamilienhäuser sind separate Hausanschlüsse zu beantragen.
- Bei einer Anschlusslänge von mehr als 15 m im Grundstück ist vom Anschlussnehmer ein Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze zu errichten.

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.

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.

Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³ /h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Für das Plangebiet kann die Bereitstellung von Löschwasser über eine neu errichtete Löschwasserentnahmestelle am Parkplatz vor dem Friedhof sichergestellt werden. Die erforderlichen Bohrungen sind bereits abgeschlossen, eine vollständige Fertigstellung ist für März 2019 vorgesehen.

Der neu errichtete Löschwasserbrunnen liegt innerhalb des Löschbereichs von weniger als 300 m.

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 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Der AZV Westliche Mulde stimmt dem Vorhaben mit folgenden Hinweisen zu:

- Die Entsorgung des Abwassers im Bereich Lange Straße 2-6 erfolgt dezentral. Der AZV besitzt in diesem Bereich keine Anlagen zur Abwasserentsorgung. Eine Kanalverlegung ist auch nicht geplant. Im Abwasserbeseitigungskonzept ist dieser Bereich als langfristig dezentral zu entsorgendes Gebiet ausgewiesen.

- Ab dem Grundstück Lange Straße 1 erfolgt die Entsorgung im Trennsystem. Für das auf dem Planteil B zu errichtende Einfamilienhauses besteht die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserhausanschluss in die Verbandsanlage am Schacht WE-S-010681 einzuleiten.

  Die Herstellung eines überlangen Hausanschlusses für den Planteil A an den Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller jedoch im vollen Umfang. Auf Grund der Tiefenlage des Kanals, wäre nur eine Entwässerung über eine grundstückseigene Hebeanlage mit anschließender Druckrohrleitung möglich.

- Die Entsorgung des auf dem Planteil A geplanten Einfamilienhauses kann nur dezentral über eine grundstückseigene vollbiologische Kläranlage erfolgen.

- Sollte eine abwassertechnische Erschließung für die zwei geplanten Baugrundstücke geplant sein, ist diese genehmigungspflichtig und mit dem AZV abzustimmen.

- Mit Anschluss an die Verbandsanlage unterliegen die Grundstücke der Beitragspflicht. Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der möglichen Vollgeschosse.

Mit der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung erfolgt durch den Bauherrn eine abschließende Entscheidung zum möglichen Anschluss an die Verbandsanlage oder zur dezentralen Abwasserentsorgung der Grundstücke. Beide Möglichkeiten bilden jeweils eine funktionsfähige Lösung zur Entsorgung des anfallenden Abwassers.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung das 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 = höhengleiches Areal gegenüber der Langen Straße bei ca. 93,0 m bis 94,0 m NHN) unzulässig.

Der AZV Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich, da sich am Planungsgebiet kein Niederschlagswasserkanal befindet.
- Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal in der „Paupitzscher „Straße ist nicht möglich.

Im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung sind die Möglichkeiten einer Versickerung und/oder der Bau einer Entwässerungsanlage mit Überlauf auf der im Plangebiet ausgewiesenen Grünfläche zu prüfen bzw. auf eine Machbarkeit hin zu untersuchen.

Von einer ordnungsgemäßen Beseitigung des Regenwassers kann ausgegangen werden, wenn die Anlagen entsprechend den Grundsätzen des DWA Arbeitsblattes 138 geplant, gebaut und betrieben werden.

Auf die gegebenen Hinweise der unteren Wasserbehörde (siehe Punkt E 1) wird zur Beachtung hingewiesen.

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.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, in deren Auftrag die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) folgende Hinweise zur Beachtung gibt:

- Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- 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.

- Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten soll ein seitlicher Abstand von 3,00 m nicht unterschritten werden.
  Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit dem zuständigen Servicecenter getroffen werden.

- Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
  Generell ist die zukünftige Planung so an die vorhandenen Anlagen anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) per Online-Zugriff auf das Internet-Portal oder im zuständigen Servicecenter einzuholen.

7. Erdgas

Im Planbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine Erschließung des Wohngebietes wäre somit gegeben.

Bei Arbeiten im Bereich der Gas-Versorgungsleitungen sind die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen nach der “Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH“ zu beachten.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

- Da die Lage der Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Ausführung jederzeit Änderungen unterworfen sein kann, ist erneut nach 3 Monaten schriftlich aktuell Auskunft über die Leitungsnetze der SW B-W GmbH einzuholen.

Die GDMcom mbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan folgendes mit:

- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Für die konkrete Objekt- und Erschließungsplanung wird auf die Möglichkeit zur Einholung weiterer Auskünfte auf das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) hingewiesen.

8. 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 Plangebieten 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.

H 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 ausgewiesenen.

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 sine 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 (Symphoricarpus 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 „Satzung 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 Durchgangsmedium. 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.

I 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. „Europäische 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 „Wohnen 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 Jahren 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 dichterer 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 Wurzelelementen zu gestalten.
- Die restlichen Flächen sind ebenfalls durch zauneidechsenfreundliche Strukturen aufzuwerten, d.h. punktuelle Anlage von weiteren kleinen Steinhaufen, Tothölzern und Wurzelelementen.
- Es wird eine langfristige Erhaltung/Pflege der Böschung in der o.g. Form vorgeschrieben

Zur Herstellung der CEF- Maßnahme, das heißt zur Herstellung der Zauneidechsen-habitate 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.

J 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.

K 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 „Schallschutz im Städtebau“ , 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 – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

L Bodenschutz

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

M 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.