

Stadt Naumburg (Saale)



Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“

nach § 13b BauGB

Begründung zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Punschrau.

Der Planbereich des Bebauungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 201 für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Teilflächen der Flurstücke 72, 73, 408 und 170 der Flur 7 in der Gemarkung Hassenhausen.

Planungshoheit: Stadt Naumburg (Saale)
Markt 12
06618 Naumburg (Saale)

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: November 2021

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Regionalplanung	5
3. Ziele der Raumordnung	5
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1. Planungsanlass	7
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4. Flächennutzungsplanung	10
5. Verfahrensablauf	10
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
C Beschreibung des Baugebietes	12
1. Lage und Größe	12
2. Gegenwärtige Nutzung	12
3. Schutzgebiete	13
4. Kataster und Eigentum	13
5. Denkmalschutz	13
6. Altlasten	13
7. Katastrophenschutz	13
D Geplante bauliche Nutzung	14
1. Planungsrechtliches Grundkonzept	14
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
E Eigenentwicklung	16
F Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	17
1. Verkehrserschließung	17
2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
G Ver- und Entsorgung	18
1. Leitungsauskunft	18
2. Trinkwasser	18
3. Löschwasser	19
4. Schmutzwasser	19
5. Niederschlagswasser	19
6. Elektroenergieversorgung	20
7. Gasleitungen	20
8. Telekommunikation	21
H Naturhaushalt	22
1. Eingriffsregelung	22
2. Grünflächen	22
3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	22
4. Schutzgüter	22
I Artenschutz	24
1. Artenschutzrechtliche Belange	24
2. Maßnahmen zum Artenschutz	25
J Umweltschutz	26
K Immissionsschutz	29
1. Lärmimmission	29
2. Luftimmission	29
L Gewässerschutz	30
M Bodenschutz	30
N Zusammenfassung	30

Anlagen zur Begründung:

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Städtebaulicher Begleitplan (unverbindliche Darstellung)
- 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Entwurfsverfasser Bauleitplanung und Artenschutz:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Art. 2 des 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. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- 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 für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S 2254).

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).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH)
- Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" in der Planungsregion Halle (STpZO 2019)

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einreichung zur Genehmigung beschlossen.

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

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.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

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. Zukünftig sollen mehr baulich genutzte Flächen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010).

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an die vorhandene öffentliche Straße „Dorfstraße“ an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle

Im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) konkretisiert.

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Stadt Naumburg (Saale) im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Versorgungsfunktionen hinaus in wesentlichen Teilbereichen Aufgaben der spezialisierten, höheren Bedarfsdeckung wahr. Sie zeichnen sich durch oberzentrale Funktionen aus, ohne den kompletten Funktionsumfang eines Oberzentrums zu erreichen. Als leistungsfähige Zentren der Versorgung und des Arbeitsmarkts erfüllen diese Städte eine bedeutende Funktion zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.

Sie tragen zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen des Landes bei, dienen der Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raums und wirken somit dem Abbau von Arbeitsplätzen entgegen. Sie sind als Standorte oberzentraler Einrichtungen geeignet, insofern sie die Funktionsfähigkeit vergleichbarer Einrichtungen in benachbarten Oberzentren nicht beeinträchtigen. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben damit ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen.

Außerhalb der zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

Punschrau als ein Ortsteil von Bad Kösen, einem Stadtteil von Naumburg (Saale), wurde als Dorf im eher ländlich geprägten Umfeld keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung für 2 Baugrundstücke (u.U. maximal 3) wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen.

Mit der Ausweisung der Baugrundstücke soll mit Augenmaß eine geringfügige Erweiterung im Sinne einer Abrundung der Ortslage gegenüber dem ländlichen Raum vorgenommen werden. Ein weiteres Ausufer in den freien Landschaftsraum ist in Ermangelung fehlender Erschließungsmöglichkeiten ausgeschlossen. Somit wird einer wilden Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Die Stadt beabsichtigt in Punschrau ca. 2 Baugrundstücke zu entwickeln um dem Ansiedlungswillen junger Menschen aus dem Ort ein Angebot zu unterbreiten. Junge Menschen sollen die Möglichkeit bekommen in ihrem Heimatort zu verbleiben und sich nach ihren Vorstellungen ein Wohnhaus errichten zu können.

Mit diesem Angebot wird der Generationsfolge gegenüber dem Eigenbedarf der Ortschaft an Wohnbauflächen entsprochen. Die Schaffung des Planungsrechts für eine Wohnbebauung steht in Übereinstimmung mit den Interessen der Stadt und den potenziellen Bauwilligen aus der Ortschaft. Mit der Nutzung des Geländes als Bauland wird der Fortbestand von Punschrau als kleine Ortschaft gestärkt.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass das in Aufstellung befindliche Dorfentwicklungskonzept für Punschrau eine Arrondierung im Norden der Ortslage für eine moderate Neubebauung für insgesamt 5 bis 6 Bauplätze in Ergänzung der vorhandenen Strukturen vorsieht. Das Dorfentwicklungskonzept stellt die grundlegende Zielstellung für die weitere Entwicklung der Ortschaft dar.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines Antragstellers, dass in der Ortslage Punschrau eine Abrundung der Wohnbebauung an einer vorhandenen Erschließungsstraße erfolgen soll. Eine derzeit als Garten-, Wegegrundstück und Ackerland genutzte Fläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Mit dem Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung mit maximal 2 Baugrundstücken.

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 § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

Für den Ortsteil Punschrau wird zurzeit ein Dorfentwicklungskonzept als städtebauliche Zielstellung für die nächsten Jahre erarbeitet. Darin wird u.a. eine Abrundung der Ortslage mit einigen (zahlenmäßig begrenzten) Bauplätzen in Ergänzung zu den vorhandenen Dorfstrukturen vorgesehen. Das Dorfentwicklungskonzept stellt eine Grundlage für die weitere Entwicklung der Ortschaft dar.

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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 14.06.2021 ist es wieder möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13b BauGB). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung.

Das Verfahren nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung). Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss bis spätestens bis zum 31.12.2024 erfolgen.

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).

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 201 umfasst eine Gesamtfläche von weniger als 2.000 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren grundsätzlich zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder

- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ in der Gemarkung Hassenhausen 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 Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ in der Gemarkung Hassenhausen kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

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 nicht um eine Planung mit Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Punschrau Nord“ 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 Naumburg (Saale) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand Februar 2015, letzte Änderung erfolgte am 10.03.2021 (8. Änderung).

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt sowie als Fläche für Landwirtschaft.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht 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 Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 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

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine Fläche zur Wohnnutzung bestimmt werden, welche derzeit teilweise als Grünfläche mit Gartennutzung und landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird.

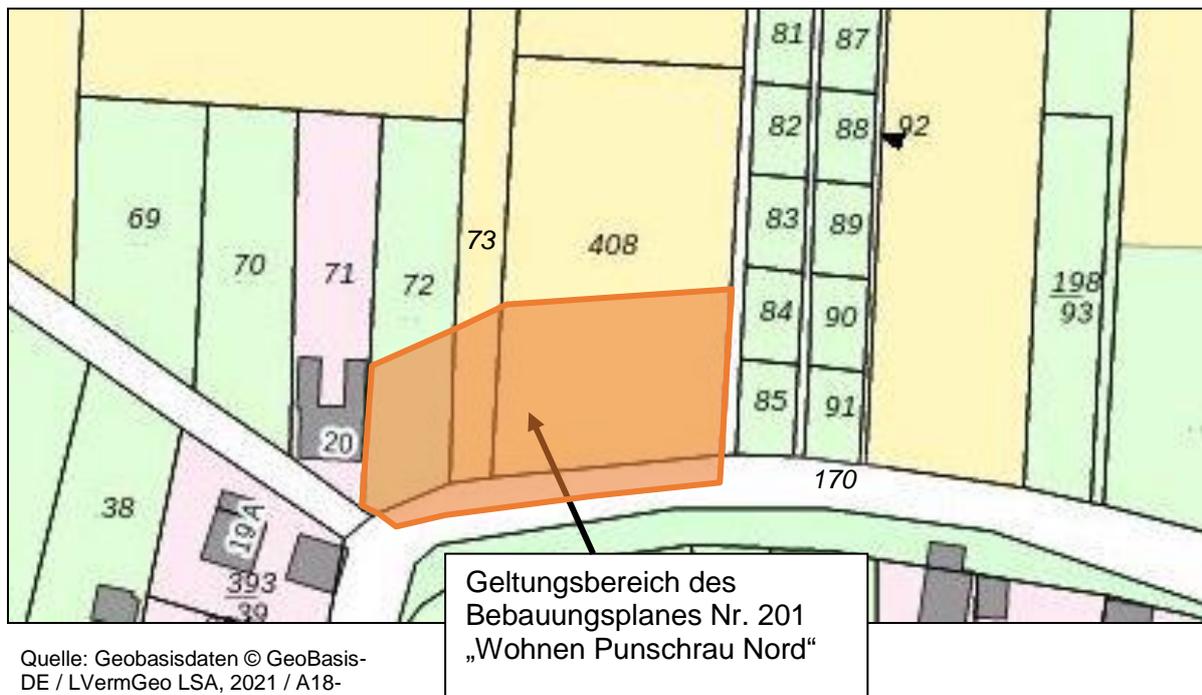
Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 10.000 m² Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden von Punschrau und umfasst einen Teilbereich zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gartenparzellen. Im Süden befindet sich die Dorfstraße und im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit einer Flächengröße von ca. 1.800 m² umfasst der Geltungsbereich nur recht geringe Ausmaße.



2. Gegenwärtige Nutzung

Die Planfläche auf dem Flurstück 72 wird derzeit privat bewirtschaftet und als Garten bzw. Grünland genutzt. Die Garten- und Grünflächen sind in einem gepflegten Zustand. Im Randbereich zur Dorfstraße werden gelegentlich Fahrzeuge oder Fahrzeuganhänger abgestellt.

Das Flurstück 73 ist insgesamt als Wegeflurstück angelegt worden. Es dient zur Erreichung der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Auf dem Feldweg sind kaum Fahrspuren ausgebildet. Je nach Saison ist der Weg kaum als solcher in der Örtlichkeit zu erkennen. Auch wenn der Feldweg nicht sehr intensiv genutzt wird, so soll doch die Möglichkeit der Zuwegung auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Teilfläche des Flurstückes 408 der Flur 7 in der Gemarkung Hassenhausen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet an die örtliche Agrargesellschaft. Im Jahr 2021 wurde als Feldfrucht Weizen angebaut. Im Jahr 2020 waren es Zuckerrüben und Feldraps.

Das Flurstück 170 ist die Dorfstraße, welches den öffentlichen Verkehrsraum absichert und welches zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dient. Es befinden sich keine Gebäude im Planbereich. Gewässer o.ä. sind nicht vorhanden.

3. Schutzgebiete

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

4. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Teilflächen der Flurstücke 72, 73 408 und 170 der Flur 7 der Gemarkung Hassenhausen.

Die Flurstücke 72, 73 und 408 befinden sich in privatem Eigentum. Auf dem Flurstück 408 liegt eine Pacht. Das Flurstück 170 ist in kommunalem Eigentum und als Verkehrsfläche gewidmet.

5. Denkmalschutz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg in der Beikarte Denkmalschutz sind für den südlichen Bereich der Ortslage Punschrau flächenhafte archäologische Fundstellen (Bodendenkmale), mit der Nr. 163 – Körpergräberfeld der Schlacht, eingetragen. Nähere Angaben sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung wird das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt beteiligt. Hier wird eine fundierte Aussage zu den archäologischen Fundstellen erwartet.

Generell wird dennoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde 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.

6. 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.

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Es ist bekannt, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer offenen Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

Das Planvorhaben sieht für den Planbereich die Schaffung von zwei Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Die Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 3 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Reines Wohngebiet.

Von der Straße „Dorfstraße“ kann grundsätzlich die medientechnische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Zielstellung des Charakters ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgelegt.

Unter § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Reines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden verkehrs- und lärm intensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl oder die Angabe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

Grundflächenzahl

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für reine Wohngebiete bei 0,4 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage der baulichen Nutzung.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat gute Erfahrungen in der Praxis durch die Festlegung einer Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan je Baugrundstück mit 0,4 ohne Festlegung einer Baugrenze festgesetzt worden. Diese Art der Festsetzung erlaubt eine flexiblere Handhabung der Platzierung der Wohngebäude.

So könnte man bspw. bei der Objektplanung im Bauantrag nach BauO LSA über die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auch eine Grenzbebauung realisieren oder direkt an das benachbarte Wohnhaus des Flurstückes 71 anbauen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß, was der Umgebungsbebauung entspricht.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 wird als Bauweise festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern gestattet ist. Diese Bauweise wird aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet.

2.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

1. Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Sie sind nicht im öffentlichen Straßenraum zu platzieren.
2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Nutz-, Zier-, Obst- oder Bauerngarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA sind die Vorgärten gärtnerisch mit natürlichem Bewuchs, d.h. durch flächenhaftes Anlegen von Pflanzbeeten zu gestalten. Sogenannte Schottergärten sind aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität sowie Insektenfreundlichkeit nicht gestattet.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

E Eigenentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jede Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Ortschaft Punschrau weist einen konstanten Bevölkerungsstand auf.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2011	183	14	6
31.12.2012	177	2	7
31.12.2013	176	2	5
31.12.2014	174	8	9
31.12.2015	175	5	7
31.12.2016	178	14	11
31.12.2017	174	-	5
31.12.2018	168	3	8
31.12.2019	168	5	9
31.12.2020	171	4	2

(Quelle: STV Naumburg (Saale), Bürgerdienste, FB3 SG31)

Nach den zuvor aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2011 und 2020 in etwa 7%.

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden und Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt eines Einfamilienhauses kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes künftig 6 - 8 Bewohner in den Eigenheimen im Plangebiet leben könnten. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Punschrau von 171 (Stand 31.12.2020, Auskunft des Bürgerbüros Stadt Naumburg) entspricht das einer moderaten Zunahme zwischen 2,3 % und 4,6 %. Das entspricht einem Einwohnzuwachs von weniger als 5 %.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitalisierung als oberste Landesentwicklungsbehörde hat in verschiedenen Abstimmungen darauf hingewiesen, dass ein prognostisch unterstellter Einwohnerzuwachs von maximal 5 % bezogen auf die in der Ortschaft lebende Bevölkerung als Eigenbedarf akzeptiert werden kann. Diese These stützt sich auf die Aussagen der EU- Beauftragten Frau Kokott über die Entwicklung von kleinen, lokal begrenzten Gebieten. Man ist hierbei der Auffassung, dass die Europarechts- Konformität gegeben ist.

F Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Straße „Dorfstraße“ von Punschrau. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen Straße sichergestellt.

Um die Anschlussmöglichkeit der beiden Baugrundstücke sicherzustellen, ist die „halbe“ Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Das sichert zugleich die Zulässigkeit der Querung des straßenbegleitenden Grünstreifens (Verkehrsgrün) mit ab. Für die zwei entstehenden straßenbegleitenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen.

Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück 73 der Flur 7 in der Gemarkung Hassenhausen wird saisonal als Feldweg genutzt und dient als Wegegrundstück zum Befahren der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Über den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen gewährt bleibt. Dafür wurde eine rechtliche Absicherung in die Planzeichnung festgesetzt. Es wird dem Flächeneigentümer empfohlen, dass das Geh- und Fahrrecht (z.B. durch Eintrag einer Baulast oder Grunddienstbarkeit als dingliche Sicherung im Grundbuch) entsprechend vertiefend abgesichert und klargestellt werden sollte.

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. 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 ist über das öffentliche Netz durch den Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne sichergestellt. 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. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet beträgt der Grundschutz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich, sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

Hierzu wird der Dorfteich als Löschwasserentnahmestelle in zentraler Lage in der Ortschaft Punschrau herangezogen. Er befindet sich unmittelbar neben dem Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Punschrau. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt 150 m.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Plangebiet abwasserseitig erschlossen.

5. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine qualitative Bewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Die vier genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten.

Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und/oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.).

Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Elektroenergieversorgung

Für das Plangebiet kann die Versorgung mit Strom durch den Versorgungsträger sichergestellt werden, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für 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 freizuhaltende 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. Gasleitungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die MITNETZ_{GAS} GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Diese Stellungnahme wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen sein, welche Aussagen zulassen ob eine Erschließung mit Gas möglich ist.

8. Telekommunikation

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

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

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 Stadt 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.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch genutzt und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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.

4. 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 schwer-punktmäßig 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.

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.

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 Bebauungsplanes Nr. 201 „Wohnen Punschrau Nord“ in Punschrau ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom November 2021 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 201.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die in Rede stehende Fläche ist eine derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete bzw. eine als Garten-/ Grünland gepflegte Fläche in privater Hand.

Die Plangebietsfläche bietet wenige Möglichkeiten zur Ansiedlung verschiedenster Tierarten. Gründe sind v. a. die Flächengröße und die anthropogene Überprägung. Durch die daraus resultierenden fehlenden möglichen Lebensräume können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

Um dennoch das Vorkommen des Feldhamsters auf der Plangebietsfläche (Bereich des Flurstückes 408) ganz auszuschließen ist folgende Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zur Vermeidung von Verbotsverletzungen notwendig:

Ab dem zeitigen Frühjahr (ca. März) bis zum Baubeginn ist das Baufeld von jeglicher Anpflanzung frei zu halten. Es hat ein regelmäßiges Umbrechen (Eggen) aller 4 bis 6 Wochen in der Vegetationszeit zu erfolgen. (Schwarzhalten der Fläche)

Hinweis zum Artenschutz

Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

Der Hinweis zum Artenschutz ist geregelt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz und bedarf keiner ausdrücklichen Festsetzung im eigentlichen Sinne auf Grund des ohnehin geltenden (übergeordneten) Bundesnaturschutzgesetzes. Vorsorglich wird dennoch der Hinweis zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Untersuchungsgebiet gegeben.

Sicherung der Maßnahmen:

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen hat durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und/oder vertragliche Regelung zu erfolgen.

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 der geplanten Wiedernutzbarmachung keine negativen Auswirkungen auf das 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 die geänderte Nutzung 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 großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränken:

- Festsetzung der Zulässigkeit einer zu versiegelnden Fläche als Höchstmaß,
- Beschränkung der Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Beachtung der DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

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 und dessen Einwirkungsbereich 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 Grundflächenzahl.

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. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung Grünstrukturen verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

K Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), 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 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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 vom 26.08.1998)
- 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	35/40*

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

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei 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.

L Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutz zonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

M Bodenschutz

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

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff 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 weitestgehend entsprochen.

N Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 201 ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung für 2 Baugrundstücke zu schaffen und damit Flächen für eine Bebauung bereit zu stellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

Armin Müller
Oberbürgermeister