

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG WOHNGEBIET SEUMESIEDLUNG Stadt Weißenfels

**SATZUNG
BESCHLUSSVORLAGE ZUM
30.06.2016**

**BEGRÜNDUNG
OHNE UMWELTBERICHT**



Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangsbedingungen.....	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren	4
1.3 Plangrundlagen	6
1.4 Geltungsbereich	6
1.5 Ziele der Raumordnung	7
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	8
1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	8
1.8 Naturräumlicher Bestand	8
1.8.1 Schutzobjekte	8
1.8.2 Abiotische Faktoren	9
1.8.3 Biotische Faktoren	10
1.8.4 Artenschutzrechtliche Belange.....	12
1.8.5 Landschafts- und Stadtbild.....	13
1.9 Städtebauliches Konzept / Planungsziele	13
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.1.1 Reines Wohngebiet.....	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	16
2.2.2 Grundflächenzahl.....	16
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	16
2.3 Bauweise.....	17
2.4 überbaubare Grundstücksfläche.....	17
2.6 Nebenanlagen	17
2.7 Garagen und Stellplätze	18
2.8 Verkehrsflächen.....	18
2.8.1 äußere Verkehrserschließung	18
2.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	18
2.9 Abfallbeseitigung	19
2.10 Grünflächen	19
2.11 Ver- und Entsorgung.....	20
2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote).....	25

2.14 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen).....	27
2.15 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	27
2.16 Kennzeichnung.....	27
2.17 Flächenbilanz	28
3. Belange der Umwelt	29
3.1 Rechtsgrundlage	29
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	29
3.2.1 Anwendungsbereich	29
3.2.2 Größe des Plangebietes	29
3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	30
3.2.4 UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	33
3.3 Ergebnis	34
4. Hinweise.....	35
4.1 Denkmale	35
4.2 Kampfmittel	35
5. Anlagen.....	36

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Weißenfels plant eine Verkleinerung des Friedhofes an der Seumestraße. Bisher für Ruhestätten reservierte, jedoch noch nicht in Anspruch genommene Flächen, sollen zukünftig den derzeit östlich angrenzenden Wirtschaftshof aufnehmen. Aufgrund dieser Verlagerung wurde die jetzige Fläche des Wirtschaftshofes sowie die südwestlich an den Friedhof angrenzende Fläche an die WeiWo Wohnungsbau GmbH verkauft.

Auf den erworbenen Flächen soll ein attraktives, innenstadtnahes Wohngebiet entwickelt werden. Die Rahmenbedingungen werden durch ein technisches Erschließungskonzept, welches alle für die WeiWo Wohnungsbau GmbH relevanten Entwicklungsaspekte verarbeitet, vorgegeben.

**Entwicklung
Wohngebiet**

Die bevorzugten Flächen zur Neuausweisung von Wohngebietsflächen liegen derzeit im vom Innenbereich umschlossenen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung keine privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB darstellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Näher beschrieben wird das Verfahren unter Punkt 3. „Belange der Umwelt“.

Ein während der Aufstellung des Bebauungsplanes von der WeiWo GmbH entwickeltes Nutzungskonzept für den nördlichen Teil des Plangebietes sieht Reihenhausbebauungen (WR 1) beidseitig entlang der Planstraße vor. Da diese eigene Anforderungen an den Bebauungsplan aufweisen, werden unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Dem Gesamtkonzept des attraktiven und ruhigen Wohngebiets wird damit entsprochen.

**unterschiedliche
Bebauung**

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie anderen Landesgesetzen.

**Selbstverwal-
tungsaufgabe**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde mittels Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels am 14.10.2010 (Beschluss-Nr. 196- 18/2010) eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die WeiWo Wohnungsbau GmbH entsprechend dem Kaufvertrag mit der Stadt Weißenfels als Erschließungsträger auftritt.

**Aufstellungs-
beschluss**

In seinem Urteil vom 01.12.2010 – 9 C 8.09 (ratifiziert am 13.04.2011) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass eine Stadt Erschließungsaufgaben nicht auf ein städtisch geführtes Unternehmen übertragen kann. Jenes rechtliche Verhältnis besteht jedoch zwischen der Stadt Weißenfels und der WeiWo Wohnungsbau GmbH.

**BVerwG – Urteil
vom 01.12.2011**

Es erfolgte daher eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.10.2010 (Beschluss-Nr. 196- 18/2010). Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ zwischen der WeiWo Wohnungsbau GmbH und der Stadt Weißenfels wurde am 21.07.2011 durch den Stadtrat Weißenfels neu gefasst.

**Neuaufstellungs-
beschluss**

Beschluss-Nr. 309- 26/2011:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.10.2010 (Beschluss-Nr. 196- 18/2010)

Beschluss-Nr. 310- 26/2011:

Aufstellungsbeschluss vom 21.07.2011

Beschluss-Nr. 311- 26/2011:

städtebaulicher Vertrag zwischen WeiWo Wohnungsbau GmbH und Stadt Weißenfels.

**Beschlüsse vom
21.07.2011**

Des Weiteren wurde durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels am 21.07.2011 beschlossen, dass die Abwasserentsorgung im Bereich der Planstraße C über eigene Flurstücke der WeiWo Wohnungsbau GmbH zu sichern ist (Beschluss-Nr. 312- 26/2011). Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ muss daher um das Flurstück 12/2 (neu: 1054 teilweise) der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels erweitert werden, damit eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich sichergestellt werden kann.

**Anweisung zur
Leitungsführung**

Das Baukonzept wurde bereits im Vorfeld des förmlichen Aufstellungsbeschlusses (21.07.2011) im Stadtentwicklungsausschuss diskutiert und für eine frühzeitige Abstimmung und Bürgerinformation zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde vom 17.05.2011 bis zum 22.06.2011 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ eingearbeitet.

**frühzeitige Betei-
ligung**

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ nach dem Zeitpunkt der förmlichen Beschlussfassung zur Planaufstellung ist nicht erforderlich, da innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

**keine erneute
frühzeitige
Beteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurde am 26.01.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. 384-31/2012). Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen 27.02.2012 bis 30.03.2012, bzw. 06.02.2012 bis 09.03.2012 statt.

**förmliche Beteili-
gung**

Entsprechend § 1 Abs. 1 Satz 1 UVPG LSA i. V. m. Ziffer 3.6 der Anlage zum UVPG LSA besteht für den Bau einer sonstigen Straße die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall nach § 3c UVPG.

Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Neubau dieser Straße zu befürchten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Das Ergebnis dieser durchgeführten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Weißenfels Nr. 9 / 2012 vom 21.09.2012 bekannt gemacht.

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls

Ein Beschluss über die abschließende Abwägung sowie der Satzungsbeschluss erfolgten aufgrund von Unklarheiten bezüglich der Übertragbarkeit der Erschließung an den Vorhabenträger bisher nicht.

Mit der BauGB-Novelle im Jahr 2013 wurden die gesetzlichen Voraussetzungen derart angepasst, dass ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der WeiWo GmbH nun möglich ist.

In der Zwischenzeit haben sich aufgrund der Fortschreibung des Nutzungskonzeptes des Plangebietes eine Reduzierung des Geltungsbereichs sowie partielle Änderungen der Festsetzungen notwendig gemacht.

Deshalb ist zur Fortführung des Verfahrens eine erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage eines 2. Entwurfs erforderlich.

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

1.3 Plangrundlagen

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurde ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur beauftragt, einen präzisierten Lage- und Höhenplan zu erstellen, welchem die Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) zu Grunde liegt. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurde auf dieser Grundlage erstellt.

Vermessungsgrundlage

1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

Räumliche Einordnung

- Nördlich des Plangebietes grenzt die Seumestraße an
- Östlich schließt ein Fußweg bzw. eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an
- Südlich wird das Plangebiet eingefasst durch Einzelhausbebauung sowie die Damaschkestraße
- Westlich grenzt der städtische Friedhof an das Plangebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ umfasst eine Fläche von ca. 2,3 Hektar.

Planfläche

Im süd-westlichen Plangebiet erfolgt eine Ausparung des Geltungsbereiches bis an die Planstraße A um die Zugänglichkeit der externen Ausgleichsfläche 1 flexibel gestalten zu können. Die Ausparung orientiert sich an der südlich gelegenen Grundstücksgrenze und bietet eine ausreichende Breite um den zur Bewirtschaftung erforderlichen Betriebsgeräten auf die Fläche zugelingen.

Erläuterungen

Im Bereich nördlich des geplanten Baufeldes 7 wurde ein ca. 5,90 m breiter Abstand zur Flurstücksgrenze eingehalten. Es handelt sich hierbei um einen Wirtschaftsweg des Friedhofes für dessen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ kein ausreichender bodenrechtlicher Belang zur

städtebaulichen Ordnung besteht. Zwischen der östlich angrenzenden Kleingartenanlage und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ befindet sich ein ca. 1,5 m breiter Fußweg, welcher nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist, um eine flexible Handhabung entsprechend der eigentumsrechtlichen Übernahmeverstellungen zwischen der Stadt Weißenfels und WVW zu ermöglichen.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ ist den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung als obere Landesplanungsbehörde, durch die untere Planungsbehörde des Landkreises, hier Burgenlandkreis, und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), ist in § 8 Abs. 7 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert:

ROG

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete),
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete)

Beachtliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP – LSA), dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPLG.LSA) sowie dem regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle).

Beachtung der Ziele

Der Regionale Entwicklungsplan Halle wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt und erlangte durch die Bekanntmachung am 28.11.2010 Rechtskraft.

Im Zentrale-Orte-System des Landes Sachsen-Anhalt wird die Stadt Weißenfels als Mittelzentrum geführt (LEP LSA, Punkt 2.1 Z 37). Die städtebauliche Entwicklung ist damit über die eigenen Bedürfnisse hinaus auf soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches auszurichten, dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zentrale-Orte-System

Weiter bilden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung die Grundlage für den Flächennutzungsplan, welcher die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bildet (Entwicklungsgebot).

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurde mit Schreiben vom 21.02.2012 durch die Obere Landesplanungsbehörde folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wohngebiet Seumesiedlung“ in der Stadt Weißenfels ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden zu entwickeln.

**Entwicklungs-
gebot**

Für die Stadt Weißenfels besteht ein genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan welcher am 26.04.2013 im Amtsblatt Nr. 4/2013 bekannt gemacht wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich des jetzigen Wirtschaftshofes des städtischen Friedhofes als Wohnbaufläche Planung W3 dargestellt. Hier zeigt sich der Planungswille der Stadt, die Nutzungsziele im Bereich des städtischen Friedhofes zu verändern.

**Wohnbaufläche
Planung W3**

Gemäß Flächennutzungsplanes dient die Wohnbaufläche Planung W3 zur Bedarfsdeckung der notwendigen Wohnbaulandflächen für die Stadt Weißenfels. Insgesamt sind entsprechend an diesem Standort ca. 28 Wohneinheiten angedacht.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche Planung (W 3) dar. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wird somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 13a BauGB

1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Das Plangebiet der zukünftigen „Seumesiedlung“ liegt innenstadtnah im Süd-Osten der Stadt Weißenfels zwischen dem städtischen Friedhof und der Wohnsiedlung „Am Kugelberg“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ wird das Plangebiet als Wirtschaftshof des angrenzenden städtischen Friedhofes genutzt.

Das Plangebiet ist vielfältig durchgrünt und bedarf aufgrund der naturräumlichen Ausgangsqualitäten einer entsprechend sensiblen Umgangsweise. Des Weiteren ist das Plangebiet auf einem Nord-West-Hang gelegen. Dieser stellt für die zukünftige Wohnbebauung eine besondere Standortbedingung dar. Die Topographie ist von Norden her mit einem Höhenunterschied von 10 Metern von Nord-West nach Süd-Ost ansteigend.

**wertvolle und
besondere
Ausgangslage**

1.8 Naturräumlicher Bestand

1.8.1 Schutzobjekte

NATURA 2000

Im Netz „Natura 2000“ werden kohärente besondere Schutzgebiete zusammengefasst. Dieses Netz wird innerhalb der EU entwickelt. Es hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies FFH (Richtlinie 92/43/EWG)- und SPA (Special Protection Areas – 79/409/EWG-Vogelschutzrichtlinie) Gebiete.

**Keine FFH- und
SPA-Gebiete**

Im Untersuchungsraum und in unmittelbar angrenzenden Bereichen (Radius 1.000 m) sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden.

Im weiteren Umkreis finden sich: (Nomenklatur nach Landesnummern LSA)
FFH-Gebiet Nr. 0149 Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg
FFH-Gebiet Nr. 0151 Tote Täler südwestlich Freyburg
FFH-Gebiet Nr. 0183 Saalehänge bei Goseck

Bundesnaturschutzgesetz

Die im BNatSchG §§ 23-30 benannten und nachfolgend aufgeführten Schutzbereiche kommen in einem Radius von 500 m nicht im Untersuchungsgebiet vor:

§ 23 Naturschutzgebiete

§ 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente

§ 25 Biosphärenreservate

§ 26 Landschaftsschutzgebiete

§ 27 Naturparke

§ 28 Naturdenkmale

§ 29 Geschützte Landschaftsbestandteile

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope.

Keine Schutzgebiete nach BNatSchG

1.8.2 Abiotische Faktoren

Topographie

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtzentrums der Stadt Weißenfels am Nordwesthang des Kugelberges in einer Höhenlage zwischen 155 und 163 über NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordwest ab. Die größte Erhebung der Umgebung ist der östlich gelegene Kugelberg mit einer Höhe von 173 über NHN. Der tiefste Landschaftspunkt der Umgebung liegt im Saaletal mit einem Höhenniveau von 99 über NHN.

Kugelberg

Geologie/Boden

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer in der Kreidezeit gebildeten, dem mittleren Buntsandstein zugehörigen, geologischen Platte. Laut den Ausführungen des Baugrundgutachtens wird diese Basis durch pleistozäne Sedimente in Form von Lößlehm, Geschiebemergel und Schmelzwassersanden überdeckt. Der oberste Profilabschnitt wird entsprechend der Vornutzung des Geländes durch humosen Mutterboden oder durch anthropogene Auffüllungen (0,4-0,9 m) gebildet. Bei diesen Auffüllungen handelt es sich überwiegend um gering schluffige, kiesige Sande, die größtenteils mit anthropogenen Bestandteilen wie Bauschutt, Ziegelresten, Schlacke usw. vermischt sind. Das Plangebiet ist heute durch den Wirtschaftshof des westlich angrenzenden Friedhofes geprägt. Großflächige Lagerplätze, mit Schwarzdecken versiegelte Straßen sowie gepflasterte Stellflächen für Container und Scherrasen prägen das Bild. Unterhalb der Versiegelungen stehen aufgefüllte Bodenschichten an.

Buntsandstein

Wasser/Grundwasser

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten und der Standortbedingungen des Planungsgebietes ist mit Grundwasser erst ab einer Tiefe von 5,00 m zu rechnen. In Zeiten starker Niederschläge und während der Schneeschmelze muss mit Schichtenwasser und eventuell steigenden Grundwasserständen gerechnet werden.

Grundwasser über 5,00 m

Durch den Versiegelungsgrad, die anthropogenen Bodenauffüllungen sowie die geringe Versickerungsrate der anstehenden gewachsenen Böden trägt das Gebiet nur minimal zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet weist eine mittlere Funktion für die Schutzgüter Wasser und Grundwasser auf.

Klima/Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse sind durch die Begrünung und die Freiflächen im Planungsgebiet, die Flächen des angrenzenden Friedhofs und die lockere Einfamilienhausbebauung im Umfeld charakterisiert. Das Gebiet liegt, in Folge der hohen Durchgrünung, in einer klimatisch begünstigten Lage. Kaltluftschneisen oder Kaltluftbildungsflächen finden sich im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht. Die bestehenden Freiflächen besitzen in ihrer Gesamtheit eine untergeordnete Rolle als Ausgleichsfunktion für die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas durch Frisch- und Kaltluftproduktion und deren Abfluss.

Klimatisch begünstigte Lage

Um die derzeitigen lokalklimatischen Funktionen nicht zu beeinflussen, sind zu intensive bauliche Verdichtungen und Versiegelungen ebenso zu vermeiden wie geschlossene Barrieren. Es müssen offene Baustrukturen der Siedlungsbereiche mit geschlossenen Vegetationsflächen und durchlässigen Gehölzbeständen geschaffen werden.

1.8.3 Biotische Faktoren

Flora

Aufgrund der innerörtlichen Lage der überwiegend intensiven und langfristigen Nutzung als Friedhofswirtschaftshof sind die bestehenden Grün- und Gehölzflächen überwiegend als artenarm und von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt einzustufen.

Geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit

Innerhalb des Gebietes konnten nachfolgende Biotoptypen, gemäß der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt erhoben werden:

Code Biotyp

GSB	Scherrasen
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten
HED	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten
BW.	Gebäude
VWB	befestigte Wege
VSC	versiegelte Straßen
VPX	unbefestigter Platz

Das Planungsgebiet ist in seinem Kern großflächig durch ökologisch geringwertige Scherrasenflächen und ehem. Lagerplätze des Wirtschaftshofes des sich anschließenden städtischen Friedhofs geprägt. An den Wegestrukturen des Areals wurden in den letzten Jahren Baumreihen aus Linden und Ahorn angelegt. Diese Bestände weisen ein Alter von ca. 10 Jahren auf. Ihre ökologische Wertigkeit wird in dieser Altersstruktur und im Zusammenhang mit den sie umgebenden Scherrasenflächen als gering bis mittel bewertet. Innerhalb der Scherrasenflächen befindet sich ein zentral im Planungsgebiet gelegener Blaufichtenbestand mit einer geringen ökologischen Wertigkeit. Höherwertig sind die entlang alter Wege angelegten partiell noch vorhandenen Feldahornschnitthecken.

Scherrasen

Schnitthecken

Höhere standortgerechte Bäume, in einem Alter von 40-70 Jahren stehen an der südöstlichen Grundstücksgrenze in einem Pflanzstreifen von 5- 10 m Breite. Hier finden sich Arten wie die Gemeine Esche, Bergahorn und Weißdorn. Diese Baumreihe ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans unbedingt zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. An diese Baumreihe schließt direkt eine Kleingartensiedlung an. Im Anschluss an diese Fläche erfolgte südlich die Anlage einer ökologisch geringwertige Blaufichtenbaumreihe als Abschluss und Übergang in gärtnerisch genutzte Flächen der Einfamilienhaussiedlung in der Damaschke Straße.

Großbäume Esche

Blaufichten

Die intensive parkartige Durchgrünung des Plangebiets hat für das städtische Gefüge in der Umgebung positive ökologische Wirkungen (Klima, Naturhaushalt, Erholung, Orts- und Landschaftsbild). Die Nutz- und Ziergärten sowie der Friedhof und die Flächen der sich anschließenden Einfamilienhaussiedlungen nehmen flächenmäßig den größten Raum im Umfeld des Planungsgebietes ein. Neben ihrer vergleichsweise wenig standortspezifischen Pflanzenzusammensetzung liegt ihr Wert insbesondere im Obstgehölzbestand. Die Grün- und Gehölzflächen des Friedhofgeländes werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

parkartig

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die ökologisch höherwertigen Bereiche an den Randflächen des Planungsgebietes vorzufinden sind. Die als Bauflächen auszuweisenden Flächen befinden sich innerhalb des Planungsgebietes und sind größtenteils durch artenarme Scherrasen und Lagerflächen mit einem geringen ökologischen Wert gekennzeichnet. Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind wenige, flächenmäßig untergeordnete Bereiche, welche als ökologisch höherwertig bezeichnet werden können, betroffen.

geringer Eingriff

Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet umfasst

Baumbestand

standorttypische Großbäume	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
standorttypische Neuanpflanzungen	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
standorttypische Sträucher	Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>), Feldahorn Schnitthecke (<i>Acer campestre</i>)
sowie Nadelbäume	Gemeine Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Blaufichte (<i>Picea pungens glauca</i>)

Fauna

Der Lebensraum der Fauna wird im Plangebiet durch die vielgestaltigen Gehölzbestände (Hecken und Gebüsche, Baumgruppen und -reihen) geprägt. Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte, sowie Nahrungsbiotop für Singvögel sowie für diverse Insektenarten.

Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt. Sie fungieren zum einen als Leitstrukturen zwischen den verschiedenen Biotopen innerhalb des Planungsgebietes, wie auch als Biotopvernetzungsstruktur zu Habitaten außerhalb des Planungsgebietes. Im Plangebiet sind, auf Grundlage der Biotopstruktur, die typischen Vertreter der Avifauna Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke und Grünfink zu erwarten. Typische Vögel der Einfamilienhausviertel mit altem Baumbestand sind Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Distelfink. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplatz für Amsel, Hänfling, Heckenbraunelle und Grasmücke. Star, Wacholder- und Singdrossel dehnen ihre Siedlungshabitate immer stärker auf die Rasenflächen der Siedlungen aus.

typische Vertreter der Avifauna

Unter den Säugetieren sind voraussichtlich Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Steinmarder und Fuchs als Arten der städtischen Grünflächen zu erwarten. Offene Biotope haben auch für die Wirbellosenfauna, wie Schmetterlinge und Laufkäfer eine Bedeutung. Hierzu zählt das Planungsgebiet nicht, da sich durch die Lagerplätze und regelmäßig gemähten Scherrasenflächen keine bevorzugten Habitat Strukturen dieser Artengruppe entwickeln können.

Typische Säuger von stark durchgrüntem Siedlungen, insbesondere in Friedhofsnähe sind Eichhörnchen, Igel, Mäuse, Spitzmäuse, aber auch Iltis, Wiesel und Marder. Auf Grund der Biotopausstattung des Planungsgebietes und seiner Umgebung ohne Gewässer sind Reptilien und Amphibien im Plangebiet nicht zu erwarten.

typische Vertreter der Säugetiere

Amphibien, Reptilien

1.8.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate sind von diesem Schutz ausgenommen. Die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die Scherrasenflächen in Verbindung mit den standortuntypischen Gehölzarten der Nadelgewächse und den gestörten Bodenverhältnissen bilden keinen geeigneten Standort für Arten, welche als streng geschützt eingestuft werden.

Die ökologisch wertvollen Bereiche des Plangebietes sind mit standorttypischen Gehölzen dicht bestockt. Hier, insbesondere an den Standorten mit Naturverjüngung ist in einem anthropogen belasteten Stadtraum kein Habitat für geschützte Arten.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnumfeld sowie gärtnerischer Nutzung sind die betrachteten Flächen für seltene und störanfällige Arten mit hohen Lebensraumanprüchen wenig geeignet. Da allerdings alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Auch im vorliegenden Fall sind Bäume und Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen. Bei einer Rodung der betroffenen Bäume im Winter tritt kein Verbotstatbestand ein, da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten Nistplätze jedes Jahr neu bauen. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützte Arten einfinden sollten, können die beanspruchten Flächen aber dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden.

Keine streng geschützten Pflanzenarten

Naturverjüngung

Keine streng geschützten Tierarten

Für Vögel, die bei Rodung im Winter einen Brutplatz verlieren, weil sie diesen jährlich aufsuchen, und für andere Tierarten gilt, dass gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 vorliegt, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der eher geringen ökologischen Funktion der hier betroffenen intensiv genutzten Fläche des Wirtschaftshofes ist dies der Fall.

**Keine Verbots-
tatbestände nach
§ 44 BNatSchG**

1.8.5 Landschafts- und Stadtbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die Lage am nordwestlichen Hang des Kugelberges geprägt. Das Planungsgebiet zählt naturräumlich zum Naturraum östliches Harzvorland, im Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte. Es ist durch einen Offenlandcharakter mit wenig prägenden Elementen charakterisiert. Gebietscharakterisierende Landschaftsmerkmale vorlandwirtschaftlicher Zeit waren ausgedehnte Waldflächen. Dominierende Flächennutzungen waren in den letzten Jahrhunderten allerdings die Grünlandnutzung in vernässten Bereichen und die Landwirtschaftsnutzung in den unvernässten Schwarzerdebereichen sowie die Forstwirtschaft.

Das unmittelbare Landschaftsbild wird derzeit durch die Grünflächen der angrenzenden Einfamilienhausbebauung und die Gehölzbestände des westlich angrenzenden Friedhofs geprägt.

**Friedhof
Einfamilienhäuser**

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Planungsgebiet wird von den großflächigen Scherrasenflächen mit ihren Blaufichtenbeständen sowie den Lagerflächen und den versiegelten Wegen und Stellplatzflächen dominiert. Das Erscheinungsbild der Freiflächen wird durch das im baulichen Zusammenhang als Baulücke wahrgenommene Grundstück und die Rückseiten der angrenzenden Einfamilienhausbebauung auf der einen und dem angrenzenden Friedhof auf der anderen Seite bestimmt. Sowohl das Stadt- als auch das Landschaftsbild sind im Zuge der momentanen Nutzung des Plangebietes als nicht optimal zu bezeichnen. Sichtbeziehungen zu wesentlichen Strukturen im Umfeld sind auf Grund des angrenzenden Gehölzbestandes nicht vorhanden.

**Scherrasen
Lagerflächen
Blaufichten**

Baulücke

**Keine Sichtach-
sen**

Der Bebauungsplan beachtet Belange des Landschaftsbildes durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünungen aus standortgerechten Bäumen und Feldahornschnithecken.

1.9 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Für den Plangeber gelten folgende Ziele:

Zielstellungen

- Zusammenspiel aus Wohngebiet und Parkanlage
- Schaffung von Lebensqualität für junge Familien
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umweltaspekten

Die Konzeption strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nettobaufläche und Grünflächen an. Zur Gewährleistung einer hochwertigen städtebaulichen Qualität werden die vorhandenen Grünstrukturen im Zentrum und im Umgriff des Gebietes weitgehend erhalten und gestärkt. Die organische Führung der Erschließungsanlagen sowie der Baufelder folgen soweit wie möglich der topographischen Beschaffenheit des Plangebietes.

**städtebaulicher
Entwurf**

Insgesamt sind für das gesamte Plangebiet ca. 28 Parzellen mit Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhäusern auf ca. 20.000 m² Nettobaulandfläche vorgesehen, wobei Reihenhäuser lediglich im nördlichen Teil des Plangebiets angedacht sind. Im südlichen Teil ist eine aufgelockerte Struktur mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die sich daraus ergebende Bauweise entspricht der Baustruktur der Damaschkestraße. Die Grundstücksgrößen liegen somit im nördlichen Teil zwischen 300 m² und 700 m², bzw. im südlichen Teil zwischen 600 m² und 1.100 m². Die durchschnittliche Grundstücksgrößen betragen dementsprechend ca. 450 m² bzw. ca. 800 m².

Auf Grundlage der abgestimmten städtebaulichen Konzeption zwischen Plangeber und der WeiWo GmbH wird durch einen beauftragten Erschließungsplaner ein funktionsfähiges Erschließungskonzept entwickelt, welchem die planungsrechtlich notwendige Sicherung der Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt und der Planzeichnung (Teil A) zugrunde liegt.

Erschließung gesichert

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten. **Allgemein**

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als so genannte örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gem. §§ 1 bis 15 BauNVO. **Art der baulichen Nutzung**
Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ setzt als Baugebietstyp reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO fest.

2.1.1 Reines Wohngebiet

Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO entspricht der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ der benachbarten Umgebung in der Seume- und Damaschkestraße.

Neben dem Wohnen sind innerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO zulässig. Eine gesonderte Ausweisung innerhalb der textlichen Festsetzungen ist jedoch nicht notwendig, da innerhalb § 13 BauNVO klar geregelt ist, dass in Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO lediglich Räume zur Berufsausübung zulässig sind und der prägende Nutzungszweck eines Gebäudes der Wohnnutzung vorbehalten sein muss. **§ 13 BauNVO**

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt und umfasst folgende Festsetzungen: **Allgemein**

- a) die maximal zulässige Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
- b) die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- c) der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt gem. § 18 BauNVO in Form der maximalen Firsthöhe. Ihre Festsetzung dient der Gewährleistung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung und harmonischen Einordnung der Gebäude sowohl gegenüber der umgebenden Bebauung, als auch in die landschaftlich-topographischen Gegebenheiten.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wurde gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ein Bezugspunkt innerhalb der Planzeichnung mit Höhenangabe festgesetzt. Der festgesetzte Bezugspunkt liegt innerhalb einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche und stellt die endausgebaute Oberfläche dar. Damit sind Veränderungen der Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Wenn innerhalb der Baugebiete eine natürliche Geländeneigung zwischen dem Bezugspunkt und dem zu messenden Gebäude auftritt, ist die Beurteilungshöhe um dieses Gefälle zu verändern.

festgesetzter Höhenbezugspunkt

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt wurde den Unterlagen zur Erschließungsplanung, erstellt durch die Metron Planungsgesellschaft mbH, entnommen.

Festgesetzt wird die maximale Firsthöhe bei 10,00 m für bis zu dreigeschossige Gebäude, bzw. 8,50 m für bis zu zweigeschossige Gebäude, um eine harmonische städtebauliche Gesamterscheinung zu sichern. Mit dieser Festsetzung wird darüber hinaus der topografischen Situation entsprochen, da sich die festgesetzten Firsthöhen am besten in das Landschaftsbild einfügen.

Firsthöhe

2.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstückes. Durch deren Festsetzung soll eine städtebauliche Dichte erzeugt werden, welche dem jeweiligen Gebiets-typ entspricht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Reine Wohngebiete vertragen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese wird durch den Bebauungsplan ausgeschöpft.

Die Baudichte der späteren Seumesiedlung soll zum einen der bestehenden Baustruktur im Süden entsprechen und zum anderen wird das angedachte Zusammenspiel zwischen Wohngebiet und Parkanlage mit dieser Grundflächenzahl trotzdem noch optimal erfüllt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Ein weiteres Instrument des Baurechtes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele innerhalb eines Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind im nördlichen Plangebiet maximal 3 und im südlichen Teil maximal 2 Vollgeschosse. Die Dreigeschossigkeit im nördlichen Bereich ergibt sich aus dem der Planzeichnung zu Grunde liegenden Nutzungskonzept der WeiWo GmbH. Aufgrund der angedachten Reihenhausbebauung und der vergleichsweise kleinen Grundstücke ist die Festsetzung der Dreigeschossigkeit ein sinnvolles städtebauliches Mittel zur optimalen Raumnutzung.

Die Ein- bis Zweigeschossigkeit im südlichen Teil sowie eine angepasste Dreigeschossigkeit im nördlichen Bereich soll der topografischen Lage und näheren Umgebung entsprechen.

2.3 Bauweise

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Weiter kann festgesetzt werden, ob lediglich Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer bestimmten Länge zulässig sind.

Das durch die WeiWo GmbH erstellte Nutzungskonzept sieht im nördlichen Teil des Plangebietes Reihenhausbebauungen entlang der Planstraßen vor. Um dies zu ermöglichen, aber gleichzeitig flexibel bei Nichtrealisierung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes zu bleiben, wurden in diesem Bereich keine Festsetzungen bzgl. der Bauweise vorgenommen.

Für den südlichen Teil des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ ist eine Beschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Damit wird einerseits eine übermäßige städtebauliche Verdichtung vermieden und andererseits die Charakteristik der näheren Umgebung aufgegriffen.

Bauweise

2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen formuliert. Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig. Für eine engere Festsetzung durch Baulinien liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine ausreichende Variabilität für die einzelnen Grundstücke ermöglicht.

Aus den festgesetzten Baugrenzen leiten sich Baufeldtiefen von mindestens 15 Metern ab. Die sich ergebenden Baufluchten bieten ein ausreichendes Maß der Lagevariationen zur Einordnung der Einzelhäuser.

Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, wenn diese 1/3 des längsseitigen Maßes des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Als untergeordnete Bauteile gelten u.a. Erker oder Wintergärten. Als geringfügig gelten im Sinne der textlichen Festsetzungen 1,0 Meter.

geringfügige Überschreitung

Dachüberstände ohne Dachraum werden über die gesamte Fassadenlänge als untergeordnete Bauteile angesehen.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange die Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Damit werden die Einsehbarkeit in den Straßenraum beim Ein- und Ausfahren gesichert und visuelle Beeinträchtigungen vermieden.

Nebenanlagen

Da entsprechend dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) (Anlage 2) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nach DWA-A 138 und RAS-Ew im Geltungsbereich und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen nur schwer möglich ist, wird unter Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass Zisternen allgemein als Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB gelten. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass die unterirdische Speicherung von Oberflächenwasser eine Möglichkeit zur Vermeidung von Vernässungsproblemen auf den privaten Grundstücken darstellt.

2.7 Garagen und Stellplätze

Die Einordnung von Garagen und Stellplätzen wird durch den Bebauungsplan geregelt und ist demnach auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen. Wie bei Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gilt ein Mindestabstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum beim Ein- und Ausfahren ist somit gesichert und visuelle Beeinträchtigungen werden vermieden. Durch die Festsetzungen wird eine Überbeanspruchung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr vermieden.

Garagen und Stellplätze

2.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ setzt eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest.

Allgemein

2.8.1 äußere Verkehrserschließung

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden die Seumestraße. Im Süden besteht ein punktueller Zugang zur Damaschkestraße, welcher für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung breit genug ist.

Für die Anschlüsse des Bebauungsplangebietes an die Damaschkestraße sowie an die Seumestraße kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden verkehrlichen Strukturen einen ausreichenden Ausbaugrad aufweisen.

Anschluss an bestehende Infrastruktur

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die vorhandenen Haltestellen des Stadtverkehrs in der Otto-Schlag-Straße und der Damaschkestraße gewährleistet.

ÖPNV

2.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Straßenkörper soll im Plangebiet mit einer Breite von 6,5 Metern ausgebildet werden und stellt eine Übernahme eines technischen Erschließungskonzeptes der Metron Planungsgesellschaft mbH dar.

Straßenkörper

Der Straßenkörper soll im Plangebiet als Mischverkehrsfläche mit einer Breite des Straßenraumes von 6,50 Metern ausgebildet werden. Die seitlichen Sicherheitsräume von 0,5 m in Anwendung von § 26 des StrG LSA (i.V.m. Punkt 4.1 der RAS 06) sind innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt. Zur Beeinflussung der Fahrdynamik und um eine möglichst flächensparende Erschließung zu sichern, wird die Verkehrsfläche in einer weitgehend organischen Form durch das Plangebiet geführt.

Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehr wird mit einer durchgängigen Straßenraumbreite von 6,50 Metern gewährleistet. In Mündungsbereichen werden dafür entsprechende Kurvenradien gesichert. Der ruhende Verkehr für Anlieger wird innerhalb der privaten Grundstücksfläche sowie im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anwohnerparkplatz“ organisiert.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich stellt weder eine Regelung im Sinne des § 45 StVO dar, noch lässt sich aus der planungsrechtlichen Festsetzung eine Bindungswirkung oder Verpflichtung zu einer verkehrsrechtlichen Anordnung ableiten. Die identische Formulierung in der BauNVO und in der StVO hat somit keine bedingende Wirkung zur Folge. In diesem Sinne kann ein planungsrechtlich festgesetzter verkehrsberuhigter Bereich gemäß BauGB und BauNVO auch mit anderen Mitteln erreicht werden, als durch die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gemäß § 45 StVO. Die planungsrechtliche Festsetzung sichert den Rahmen, in dem die verkehrsrechtlichen Anordnung gemäß § 45 StVO möglich, aber nicht zwingend erforderlich ist. In der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes des Burgenlandkreises vom 21.06.2011 wird erläutert, dass die Anordnung von Verkehrszeichen unter Vorgaben des § 45 StVO mit Vorlage der Ausführungsplanung des öffentlichen Straßenraumes in Verbindung mit der Vorlage eines Verkehrszeichenplanes sowie einer rechtlichen Begründung möglich sind. Vor Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung ist gemäß VwV zu § 45 StVO ein entsprechendes Anhörungsverfahren unter Beiziehung des zukünftigen Straßenbaulastträgers bzw. der Polizei notwendig.

verkehrsberuhigter Bereich

Die Möglichkeit einer Einbahnstraßenführung, welche planungsrechtlich ebenfalls als Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung in Betracht kommen kann, wird durch die gewählten Festsetzungen nicht beeinträchtigt, ist allerdings auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzbar. Ob eine solche Regelung in Frage kommt, ist auf den nachgeordneten Planungsebenen zu klären.

Einbahnstraßenführung

Zur Gewährleistung ausreichender Parkmöglichkeiten für die Anwohner und Besucher bzw. die Anlieger setzt der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) mit der Zweckbestimmung „Anwohnerparkplatz“ fest. Mit ca. 465 m² ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Zahl an Parkplätzen für die Anlieger und Besucher vorhalten zu können.

Anwohnerparkplatz

Entsprechend der vorliegenden Baugrundverhältnisse sind die Empfehlungen für die Errichtung der Verkehrsanlagen des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) (Anlage 2) zwingend zu beachten.

Baugrundverhältnisse

2.9 Abfallbeseitigung

Das Ein- und Ausfahren eines 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuges ist sowohl über die Seumestraße, als auch über die Damaschkestraße möglich. Aufgrund der Möglichkeit der Durchfahrbarkeit des Plangebietes sind keine Wendeanlagen oder ähnliches notwendig. Die Dimensionierung der Planstraße A ist mit 6,5 m Breite ausreichend für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge.

Sicherung der Abfallbeseitigung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt von den privaten Grundstücken.

2.10 Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 1 – „verkehrs begleitendes Grün“ dient zur „Raumführung“ des Straßenraumes im Anschlussbereich an die Damaschkestraße und ist mit einer Pflanzbindung zur Sicherung der bestehenden ökologischen Strukturen zu versehen.

öffentliche Grünfläche 1

2.11 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse sind für die Errichtung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen die Empfehlungen des Baugrundgutachten, des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) (Anlage 2), zwingend zu beachten.

Die im Plangebiet vorliegenden Auffüllungen, Lößlehme und Geschiebemergel weisen für die Errichtung von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ungünstige bodenphysikalische Eigenschaften auf (geringe Tragfähigkeit, schwer verdichtbar, setzungsempfindlich). Somit ist der Wiedereinbau des anfallenden Aushubes bei der Errichtung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht bedingungsfrei zulässig.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Empfehlungen des Baugrundgutachtens bei jedem Eingriff in den Boden für den Einzelfall eine Prüfung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange durch die zuständige Behörde, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist dies die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, durchzuführen. Nach § 10 i.V.m. § 8 des BbodSchG kann dann im Einzelfall die Sanierungsnotwendigkeit bzw. die Entsorgungsnotwendigkeit angeordnet werden.

Allgemeine Hinweise der Stadtwerke Weißenfels

Die Stadtwerke Weißenfels weisen auf die Pflicht der tiefbauausführenden Unternehmen hin, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zur Lage der Leitungen in der Erde gemäß Technischer Mitteilungen des DVGW – GW 315 – zu erkundigen.

Allgemeine Hinweise

Im Näherungsbereich der Leitungen der Stadtwerke Weißenfels dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden. Freigelegte Leitungsabschnitte, sowohl Hauptleitungen als auch Hauanschlüsse, sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und beim Wiederverfüllen ordnungsgemäß einzusanden

Vorhandene Leitungen der Stadtwerke Weißenfels dürfen nicht überbaut werden. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht verändert werden. Sollten deswegen Um- / oder Tieferlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig bei den Stadtwerken Weißenfels zu beauftragen. Für die Um- / Tieferlegung werden die Firmen durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH eingesetzt, welche die jeweils notwendigen Qualifikationen vorweisen können.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist verbunden mit der Forderung, die geordnete Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Dies umfasst auch die Entsorgung von Schmutzwasser und überschüssigem Niederschlagswasser.

Die Sicherung der geordneten Erschließung ist dann gegeben, wenn die Voraussetzungen zur Errichtung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen planungsrechtlich geschaffen sind. Die tatsächliche Verfügbarkeit bzw. die notwendigen Kapazitäten sind erst zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bebauungsplanes nachzuweisen.

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ kann daher festgehalten werden, dass die geforderte Sicherstellung der Erschließung gegeben ist.

Wasserversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gemäß Stellungnahme der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 21.03.2016 über das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Weißenfels nach einer Rohrnetzerweiterung der in der Seume- bzw. Damaschkestraße vorhandenen Versorgungsleitungen grundsätzlich möglich.

Trinkwasser- versorgung

Der Löschwasserbedarf für den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ berechnet sich gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Regelwerkes DVGW. Bei Wohngebäuden mit bis zu 3 Geschossen ist demnach ein Löschwasserbedarf von 48 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Mit Schreiben vom 22. Juni 2011 haben die Stadtwerke Weißenfels bestätigt, dass der notwendige Löschwasserbedarf über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden kann.

Löschwasser- versorgung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat gemäß Stellungnahme der Abwasserbeseitigung Weißenfels-AöR (AöR) vom 11.04.2016 über die vorhandenen öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanalisation) in den Straßen Seumestraße und Damaschkestraße zu erfolgen. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwassermengen der Grundstücke des Plangebietes ist in jedem Fall über die beiden Kanalisationssysteme zu führen.

Abwasser- entsorgung

Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann über verschiedene Wege erfolgen:

- Speicherung zur Nutzung als Brauchwasser
- Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken selbst
- Einleitung in öffentliche Abwasserentsorgungsanlage

Niederschlags- wasserentsor- gung

Die Speicherung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung dient dem Natur- und Wasserhaushalt in positiver Weise.

Entsprechend dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nach DWA-A 138 und RAS-Ew im Geltungsbereich und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen nur schwer möglich.

Eine Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers ist in Ausnahmefällen in das öffentliche Kanalnetz der Abwasserbeseitigung Weißenfels - Anstalt öffentlichen Rechts gemäß Stellungnahme vom 11.04.2016 möglich. Hierfür bedarf es jedoch zwingende Gründe (u.A. ein entsprechendes Baugrundgutachten, welches die vollständige/teilweise Versickerungsfähigkeit des Oberflächenmaterials ausschließt) sowie eine im Vorfeld erteilte Genehmigung der Abwasserbeseitigung Weißenfels - Anstalt öffentlichen Rechts (AöR).

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gem. DWA A-138 ist allerdings, insofern möglich, in jedem Falle zu bevorzugen.

Gemäß Stellungnahme der Abwasserbeseitigung Weißenfels - Anstalt öffentlichen Rechts vom 11.04.2016 sind die anfallenden Oberflächenwässer des Straßen- und Gehwegraumes gedrosselt durch geeignete Rückhaltemaßnahmen in die vorhandenen Mischwasserkanalisationen der Seumestraße und der Damaschkestraße einzuleiten. Die Planung und Ausführung des Rückhaltesystems bedarf der Abstimmung mit der AöR. Im Rahmen der gewählten Festsetzungen ist eine technische Lösung zur Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen möglich, sodass keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen werden müssen.

Oberflächenwäs- ser des Straßen- u. Gehwegrau- mes

Elektroenergie

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gemäß Stellungnahme der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 21.03.2016 über das Elektroenergieversorgungsnetz der Stadtwerke Weißenfels nach einer Rohrnetzerweiterung der in der Seume- bzw. Damaschkestraße vorhandenen Versorgungsleitungen grundsätzlich möglich.

Elektroenergieversorgung

Für jedes Gebäude ist ein entsprechender Netzanschlussantrag einzureichen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gemäß Stellungnahme der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 21.03.2016 über das Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke Weißenfels nach einer Rohrnetzerweiterung der in der Seume- bzw. Damaschkestraße vorhandenen Versorgungsleitungen grundsätzlich möglich.

Gasversorgung

Die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH weist in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2016 darauf hin, dass die vorhandenen Trinkwasser-, Erdgas- sowie Elektroenergieleitungen nicht überbaut werden dürfen. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht verändert werden. Sollten deswegen Um-/ oder Tieferlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig bei den Stadtwerken Weißenfels zu beauftragen.

Hinweis

Telekommunikation

Für den Anschluss des Baugebietes an das örtliche Versorgungsnetz ist die Verlegung neuer Anlagen nötig. Eine Anbindung kann über die Damaschkestraße erfolgen.

Telekommunikation

Zur Erschließung des zukünftigen Plangebietes ist in den Straßen eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,7 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Es ist eine rechtzeitige Abstimmung zu Lage und Dimensionierung der Leitungszone und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durchzuführen, da aus dem Bebauungsplan keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung der Netzerweiterungen entnommen werden kann. Dabei wird darauf verwiesen, dass die Deutsche Telekom für eine Baumaßnahme eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen.

Für geplante Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Der Planbereich wird von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mit Universalanschlüssen gemäß dem Telekommunikationsgesetz versorgt. Die Telekom bietet über diesen Universalanschluss auch DSL an. Bei Neubaugebieten im Innenbereich ist jedoch eine Breitbandversorgung über den Universalanschluss infolge der Abhängigkeit von den elektrischen Eigenschaften des Kupfernetzes begrenzt.

Sind infolge von Maßnahmen des Bebauungsplanes (auch äußere Erschließung) Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen an den Telekommunikationslinien der Telekom gewünscht, ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Alternativen nicht möglich sind. Sind dennoch Maßnahmen erforderlich, sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger / Bauträger für die dann noch im Einzelnen abzustimmenden Fälle zu erstatten. Hier ist 6 Monate vor Baubeginn eine Auftragserteilung erforderlich.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Abfallentsorgung

Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzerpflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den öffentlichen Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Abfallentsorgung

Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehältnisse für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Bereitstellung von Pappe, Papier und Kartonaugen (PPK) sowie Leichtverpackungen des Dualen Systems (DSD) werden 240 l oder 1100 l MGB, je nach Bedarf zur Verfügung gestellt.

Entsorgungsfahrzeuge benötigen ein Regellichtprofil von ca. 4 x 4 Metern.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll der Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

Allgemein

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB
- die Belange des Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)
- die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch Festsetzung der Pflanzgebote 1 bis 3 (PFG 1 bis PFG 3) sollen Mindestqualitäten innerhalb der Reinen Wohngebiete und Grünstrukturen gesichert werden, die einen Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft gewährleisten. Die Pflanzgebote sind durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Textteil festgesetzt. Da innerhalb des Bebauungsplanes keine hinreichenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können, werden gemäß Festsetzung 10.1.4 und 10.1.5 die Pflanzgebot Nr. 4 – externer Ausgleich I und Pflanzgebot Nr. 5 – externer Ausgleich II festgesetzt. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ sind die Flurstücke 158/7, 2354/158 sowie 2356/158 der Flur 4 und das Flurstück 145 (neu: 1064) der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels vorgesehen (siehe auch Anlage 1 und 2 der textlichen Festsetzungen). Mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der WeiWo GmbH und der Stadt Weißenfels wird sichergestellt, dass die Flurstücke 158/7, 2354/158 sowie 2356/158 der Flur 4 und das Flurstück 145 (neu: 1064) der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels für die Realisierung der Pflanzgebote Nr. 4 - externer Ausgleich I und Nr. 5 – externer Ausgleich II bestimmt werden.

Pflanzgebote

Durch die Bestimmung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ist die Aufstellung eines Ausgleichsbebauungsplanes nicht notwendig, da gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sonstige geeignete Maßnahmen ebenso zulässig sind.¹

Ein externer Ausgleich durch sonstige geeignete Maßnahmen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB möglich, wenn ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vorliegt, der genau festlegt, auf welcher bereitgestellten Fläche und mit welchen Maßnahmen die mit der Durchführung der Planung eintretenden Eingriffe auszugleichen sind.²

externer Ausgleich

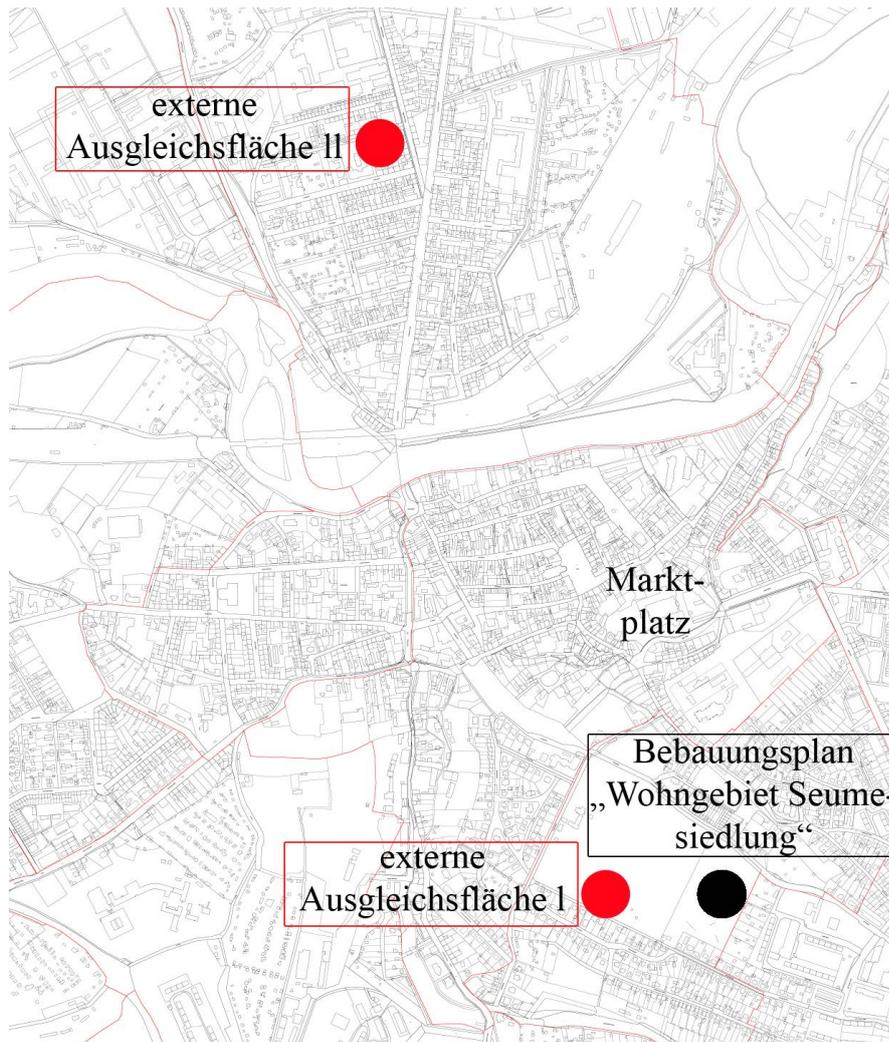
Bei sonstigen geeigneten Maßnahmen, bei denen kein gesonderter Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt wird, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 2. Halbsatz BauGB innerhalb des Bebauungsplanes. Die hinreichende Bestimmung der Zuordnungsfestsetzung ist gegeben, wenn zum einen die Flächen für den notwendigen Ausgleich des geplanten Eingriffes sowie zum anderen die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf der bereitgestellten Fläche eindeutig festgesetzt wurden.³

Die innerhalb der textlichen Festsetzung unter Punkt 10.1.4 und Punkt 10.1.5 definierten externen Ausgleichsmaßnahmen werden per Stadtratsbeschluss zur externen Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ bestimmt. Die dafür notwendigen Stadtratsbeschlüsse erfolgen vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“.

¹ Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, 89. Erg.-Lfg, München Oktober 2008, § 1a, S. 83 RN 101

² Vgl. Krautzberger, M.: BauGB. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, 89. Erg.-Lfg, München Oktober 2008, § 1a, S. 83 Rn 101

³ Vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 2005, 649



**Übersicht Plan-
gebiet / Aus-
gleichsflächen**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist im Textteil des Bebauungsplanes die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten unter anderem:

- Schotterrasen
- Breitfugiges Pflaster
- Rasengitter
- Wassergebundene Decke
- Holzbeläge

**wasserdurch-
lässige Beläge**

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

In der Anwendung der Eingriffsregelung entsteht die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst am Ort des Eingriffs auszugleichen. Dazu setzt der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ eine Reihe von Pflanzgebotsflächen (PFG) fest. Die Flächen dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest.

Wie in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1 dieser Begründung) dargestellt wird, kann der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ nicht vollständig realisiert werden. Ein externer Ausgleich ist daher notwendig.

**Eingriffs- und
Ausgleichs-
bilanzierung**

Daher werden zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Pflanzgebote 1 bis 3 (PFG 1 – 3) sowie die Pflanzgebote Nr. 4 und Nr. 5 für den benötigten externen Ausgleich festgesetzt.

Auf der Pflanzgebotsfläche 1 (PFG 1) sind Strauchpflanzungen, die den Mindestqualitäten einer Strauchhecke gemäß Biotopcode HHA der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entsprechen, vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot 1 sollen die Heckenstrukturen an der Grenze zum städtischen Friedhof vervollständigt und aufgewertet werden. Zusätzlich soll die Pflanzung als erweiterter Sichtschutz dienen. **PFG 1**

Hecken sind kleinere, oft linienhafte, gehölzbestandene Flächen, die nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Im Bereich des PFG 1 sind Heckenstrukturen anzulegen, die sich aus Pflanzungen von Straucharten gemäß der Anlage 3 der textlichen Festsetzungen (Pflanzliste zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“) zusammensetzen.

Auf der Pflanzgebotsfläche 2 (PFG 2) ist Landschaftsrasen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Dafür ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.1 zu verwenden. Der Landschaftsrasen stellt einen geeigneten Übergang der Pflanzenstrukturen innerhalb der Wohngebietsflächen dar. **PFG 2**

Auf der Pflanzgebotsfläche 3 (PFG 3) ist ein standorttypisches Gehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und in die bestehende Gehölzfläche zu integrieren. Damit ein einheitliches Bild entsteht, sind Esche und Weißdorn zu pflanzen. **PFG 3**

Das Pflanzgebot 4 sieht einen zusätzlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. Für den externen Ausgleich ist das Flurstück 145 (neu: 1064) der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels vorgesehen. Auf dem Flurstück ist eine Strauch- und Baumpflanzung, die den Mindestqualitäten einer Strauch-/Baumhecke gemäß Biotopcode HHB der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entspricht, auf einer Fläche von 3.951 m² zu entwickeln. **Pflanzgebot Nr. 4- externer Ausgleich**

Die für die Bepflanzung zu verwendenden Gehölzarten sind in der Anlage 3 der textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Pflanzenqualität für Bäume und Sträucher liegt bei 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm.

Zudem sind eine 1.886 m² große Baumgruppe nicht heimischer Arten sowie eine 229 m² große Baumgruppe heimischer Arten auf Dauer zu erhalten.

Das Pflanzgebot 5 sieht einen zusätzlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. Für den externen Ausgleich sind die Flurstücke 158/7 (teilweise), 2354/158 (teilweise) und 2356/158 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels vorgesehen. Auf den Flurstücken ist eine Strauch- und Baumpflanzung, die den Mindestqualitäten einer Strauch-/Baumhecke gemäß Biotopcode HHB der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entspricht, auf einer Fläche von 1.650 m² zu entwickeln. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Gehölzarten sind in der Anlage 3 der textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Pflanzenqualität für Bäume und Sträucher liegt bei 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm. **Pflanzgebot Nr. 5- externer Ausgleich**

Vor der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind die dafür notwendigen Pflanzpläne mit Pflanzqualitäten und Pflanzrastern mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. **Pflanzplan**

Pflanzqualitäten

Die Mindestpflanzqualitäten, die ein Anwachsen gewährleisten, sind in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Entwicklungspflege

Alle Pflanzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ sind auf Dauer zu erhalten. Eine Entwicklungspflege ist für die Dauer von zwei Jahren nach der Realisierung zu sichern.

Die Bestimmungen zu den Schnitt- und Fällzeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG sind zu beachten. **Allgemeiner Hinweis**

2.14 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)

Innerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen befinden sich Gehölzstrukturen welche aufgrund ihres Alters und Nutzens für die Umwelt besonders erhaltenswert sind. Aus diesem Grund wird durch den Bebauungsplan deren dauerhafte Erhaltung als Beitrag zur Eingriffsminierung festgesetzt. **Pflanzbindungen**

2.15 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Für die beiden zu erwartenden Grundstücke im Bereich des Baufeldes 6 wird ein oberirdisches Geh- und Fahrrecht sowie ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Baufeldes 6, des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“, festgesetzt. Hierdurch wird planungsrechtlich die notwendig nachzuweisende Erschließung gemäß § 30 Abs.1 BauGB gesichert. **GFLR 1**

2.16 Kennzeichnung

Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse entsprechend des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) ist zu beachten, dass die oberflächennah anstehenden anthropogenen Auffüllungen, als auch die humos durchsetzten Lößlehme grundsätzlich nicht als Gründungsschicht geeignet sind. Sie neigen zu Setzungen und Sackungen und müssen daher mit den Gründungselementen (Fundamenten) durchfahren werden. Um eine bautechnisch einwandfreie und sichere Gründung der Wohnhäuser zu gewährleisten, sind daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. **besondere Baugrundverhältnisse**

2.17 Flächenbilanz

Die Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich nach folgender Übersicht:

Wohngebietsnutzung (Baugrundstücke inkl. Pflanzbindungen)	20.686 m²
• Wohngebietsnutzung ohne Erhaltungs- und Pflanzgebote	15.470m ²
• Wohngebietsnutzung mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten	5.216 m ²
Verkehrsflächen gesamt	2.483 m²
selbstständige Grünflächen	92 m²
<hr/>	
Gesamtfläche Bebauungsplan	23.261 m²
<hr/>	

3. Belange der Umwelt

3.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird im Regelfall eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Allgemein

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung nach § 2a BauGB.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als Planungsinstrument eingeführt. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn die folgenden nachstehenden Voraussetzungen gegeben sind:

§ 13a BauGB

3.2.1 Anwendungsbereich

Als klassische Fälle für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile verstanden werden. Des Weiteren wird gem. § 13a Satz 1 BauGB explizit darauf hingewiesen, dass auch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die Anwendung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ legitimieren können. Darunter fallen zum Beispiel die Anpassung von Bereichen an heutige Nutzungsanforderungen oder die bauplanungsrechtliche Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen.⁴

Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall wird die Nutzung des im Plangebiet gelegenen Wirtschaftshofes auf andere Flächen verlagert. Daher stellt die Entwicklung des Wohngebietes „Seumesiedlung“ die Nachnutzung einer Fläche dar. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem vom Innenbereich der Stadt Weißenfels umschlossenen Areal und kann daher zusätzlich als Abrundung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile gesehen werden.

3.2.2 Größe des Plangebietes

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ ist, dass selbiger nur dann aufgestellt werden kann, wenn gem. § 13a Abs. 1 BauGB die Größe des Plangebietes allgemein die zulässige Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 70.000 m² nicht überschreitet.

Allgemein, da bei zulässigen Grundstücksflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB durchzuführen ist. Liegt allerdings die zulässige Grundstücksfläche unterhalb von 20.000 m², ist keine Prüfung durchzuführen.

⁴ Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 19 RN 30

Die zulässige Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO errechnet sich aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass das Baugesetzbuch sich lediglich mit flächenbezogenem Recht beschäftigt. Daher ist die Definition für bauliche Anlagen den jeweiligen Landesbauordnungen zu entnehmen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen alle Flächen eingerechnet werden, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind. Öffentliche Verkehrsflächen sowie Parkplätze, die der Öffentlichkeit gewidmet sind, finden in der Berechnung der zulässigen Grundfläche ebenso keine Berücksichtigung, da die Bauordnung Sachsen-Anhalt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs gilt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 23.000 m². Selbst bei der höchstmöglichen Anrechnung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 würde die maximale Bebaubarkeit des Wohngebietes 9.200 m² betragen. Somit würde das geplante Bebauungsplanvorhaben die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Eine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht notwendig.

Es ist jedoch eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG LSA (Anlage 1, Punkt 3 „Bau öffentlicher oder privater Straßen“, Unterpunkt 3.6 „sonstige Straßen“) durchzuführen. Die erforderlichen Ausführungen werden unter Punkt „UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB“ des Umweltberichtes vorgenommen.

3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wird nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt und bedarf daher keiner Umweltprüfung aus denen in Punkt 3.2.2 genannten Gründen. Die Nicht-Durchführung einer Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der Prüfung, ob eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Allgemein ist das Verfahren des § 13a BauGB für Bebauungspläne im Innenbereich gedacht, in welchem davon ausgegangen wird, dass eine Bebauung besteht und daher auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

**§ 13a BauGB
allgemein**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ liegt vollständig in einem so genannten Außenbereich im Innenbereich. Demgemäß muss der Eingriff, welcher durch den Bebauungsplan entsteht, auch ausgeglichen und nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt bilanziert werden.

**Außenbereich im
Innenbereich**

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die als Folge der geplanten Veränderungen zu erwarten sind, werden nach ihrem Umfang und ihrer Intensität beurteilt. Nach einer Bewertung der betroffenen Flächen vor dem Eingriff (Bestandsbewertung) erfolgt im zweiten Schritt die Bewertung der Bauflächen unter Zugrunde legen der vorgesehenen Nutzungen. Als Maßstab für die mögliche Versiegelung wird überschlüssig die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den prognostizierten Eingriffsumfang angenommen (vgl. §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO). Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang und der Intensität der zu erwartenden Eingriffe. Wertvolle Biotopkomplexe werden grundsätzlich für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Bei der Einstufung des UG wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 als überdeckte Fläche angenommen.

GRZ 0,4

Insgesamt wurden folgende Bewertungszahlen ermittelt:

Bestand vor Ausführung:	210.997 Punkte	
Planwert ohne Ausgleich und Ersatz	151.716 Punkte	
<u>Defizit</u>	<u>59.281 Punkte</u>	Eingriffsdefizit

Durch den Eingriff des Bebauungsplans ergibt sich auf der Gesamtfläche ein Biotopwertdefizit von 59.281 Punkten, welches extern ausgeglichen werden muss.

Ersatzmaßnahmen externe Ausgleichsfläche I und externe Ausgleichsfläche II

**Ersatz-
maßnahmen**

Für die Erbringung des Ausgleichs stehen Flächen innerhalb der Ortslage Weißenfels zur Verfügung. Es handelt sich hierbei zum Einen um ein direkt an das Plangebiet angrenzende Flurstück 145, Flur 10, Gemarkung Weißenfels und zum Anderen um eine Fläche im Bereich der Körnerstr. auf den Flurstücken 158/7 (teilweise), 2354/158 (teilweise) und 2356/158 (teilweise), Flur 4, Gemarkung Weißenfels. Bei der zweitgenannten Fläche handelt es sich um einen befestigten Platz, auf welchem in der Zeit während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ mehrere Gebäude zurückgebaut wurden.

Mit der Umwandlung dieser befestigten Fläche zu einer Strauch- und Baumpflanzung und der Strauch- und Baumpflanzung sowie den erhaltenden Maßnahmen im Bereich des Flurstückes 145, Flur 10 kann der Eingriff, welcher sich infolge der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt, als ausgeglichen angesehen werden.

Die Maßnahmenflächen werden innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels als Wohnbauflächen bzw. Wohnbauflächen Planung dargestellt.

<u>Planwert Ersatzmaßnahmen</u>	<u>118.714 Punkte</u>	
---------------------------------	-----------------------	--

Damit ist im Ergebnis ein Biotopwertsaldo von Festzustellen.	302 Punkten	Pluspunkte
--	-------------	-------------------

Die verbleibenden 302 Pluspunkte werden mit dem Verlust für die Entnahme der Baumreihe an der bestehenden Erschließungsstraße verrechnet. Der maximal zu erwartende Eingriff ist mit den festgesetzten Maßnahmen somit vollständig ausgeglichen.

Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Die vorhandenen Bodenflächen sind größtenteils durch anthropogene Aufschüttungen (0,4-0,9 m) geprägt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauungsmöglichkeiten kann daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt werden. Durch die Entnahme der anthropogen eingebrachten Bodenmassen im Zuge der Gründung der einzelnen Grundstücke kommt es zu einer Verbesserung der Bodenfaktoren, da eventuell belastete Böden nicht wieder auf dem Grundstück verbaut werden. Insgesamt ist das Ausmaß der durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu vernachlässigen. Durch die geplanten Grünflächen wird es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Bodensituation kommen.

**Boden Aufschüt-
tungen**

kein Einfluss

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Durch die teilweise anthropogene Vorbelastung der oberen Bodenschichten ist von einer Vorbelastung beim Schutzgut Wasser auszugehen. Im Zuge der Entwässerungsplanung wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke nicht abgeleitet wird. Die Regenwasserversickerung wird durch die möglichen Neubauten gegenüber dem Bestand daher nicht negativ beeinflusst.

Wasser Vorbelastung

Regenwasserversickerung

Klima/Luft

Durch die Nutzung des Planungsgebietes als Wirtschaftshof ist von einer Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft durch Maschinen und nicht begrünte Lagerflächen auszugehen. Aufgrund des Erhalts zahlreicher wertvoller Grünflächen, der Festsetzung einer offenen Bebauungsstruktur mit geringen Bebauungsdichten und den Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke wird das Kleinklima des Plangebietes gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinträchtigt.

Vorbelastung

Kein Einfluss

Tier- und Pflanzenwelt

Die in Folge der Planung zu fällenden Bäume (Kiefern, Fichten, junge Linden und Ahornbäume) werden überwiegend durch heimische Baumarten ersetzt. Als Ausgleich, für die zu fällenden Bäume werden auf den beiden Ausgleichsflächen Bäume im Zuge der festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen gepflanzt, welche dem Standort natürlicher Weise entsprechen. Das Pflanzgut muss nach der Herkunftstrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt möglichst aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland stammen. Die Bäume werden standorttypisch gemäß der Artenliste im Anhang ausgewählt. Für alle Baum- und Straucharten der Ersatzflächen sind 2m x 1m oder 1,5m x 1,5m große Pflanzflächen zu planen. Für die zu entnehmenden standortuntypischen Nadelgehölze werden standorttypische Hecken gemäß Pflanzliste gepflanzt.

Entnahme Jungbäume

Das Planungsgebiet wird mit privat und öffentlich nutzbarem Grün aus Strauch- und Baumpflanzungen gestaltet. Dabei wird der Verwendung von heimischen Arten der Vorzug gegeben. Zusätzlich tragen der Erhalt von Bäumen und Hecken im Planungsgebiet und die Neuanlage von Strauchhecken zur Gliederung der Räume bei und leisten einen Beitrag zur Vernetzung der neugeschaffenen Grünflächen im Bereich der einzelnen Grundstücke.

Neue standortgerechte Strauchhecken

Die neu geschaffenen Gartenbiotope müssen als artenarm eingestuft werden, sind jedoch ökologisch wertvoller als die bestehenden Scherrasen- und unbefestigten Flächen. Der teilweise Verlust von älteren nicht standorttypischen aber auch standorttypischen Bäumen als Rast- und Aufenthaltsraum für Vögel kann durch Neupflanzungen neuer Bäume nur teilweise kompensiert werden. Zusätzliche strukturreiche Lebensräume werden jedoch durch die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und die Neuanlage von Landschaftsrasen geschaffen. Im Vergleich zu der Veränderung der Umweltsituation, die sich bei einer nicht Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben würde, trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei.

Keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben führen nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Kein Verstoß § 44 BNatSchG

Landschaftsbild

Der Bebauungsplan trägt auf vielfältige Weise zur Stärkung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes und seiner Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit bei. Die Prägung des Ortsbildes am Kugelberg durch freistehende Einfamilienhäuser

und Gärten berücksichtigt der Bebauungsplan durch den Erhalt bestehender Wohnbausubstanz und die offene Bauweise.

Offene Bauweise

Ferner trägt der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen (Erhaltungsbindung für besonders stadtbildprägende Bäume und Gehölzflächen) zur Wahrung des prägenden Charakters einer von Bäumen dominierten Gartenlandschaft bei. Das grüne Erscheinungsbild der Straßenräume wird darüber hinaus durch die Freihaltung einer Vorgartentiefe von mindestens 3 m gesichert. Neben dem Einfluss, den die bauliche und landschaftliche Gestaltung des Plangebietes auf das Erscheinungsbild hat, ist auch ihre Fernwirkung zu beachten. Durch die Beschränkung auf maximal 3 im nördlichen und 2 Vollgeschosse im südlichen Planungsgebiet wird sichergestellt, dass Neubauten die Kronenhöhe des Großbaumbestandes nicht überschreiten, so dass über das Plangebiet verlaufende wichtige Blickbeziehungen durch Bauvorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Gartenlandschaft

Fernwirkung

**2 bis 3
Vollgeschosse**

3.2.4 UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Das Verfahren des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ kann nicht angewendet werden, wenn Vorhaben gem. UVPG (Gesetz über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) innerhalb des Plangebietes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gleiches gilt für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), europäische Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete.

Schutzgebiete

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) wird geregelt, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Unter Punkt 3. der Anlage 1 zum UVPG LSA wird der Straßenbau (Bau öffentlicher oder privater Straßen) aufgeführt.

Die Planstraßen A, B und C innerhalb des Plangebietes gelten als sonstige Straßen, für deren Errichtung gemäß Punkt 3.6 der Anlage zum UVPG LSA eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Bei der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist zu prüfen, ob ein Vorhaben trotz seiner geringen Größe oder seiner geringen Leistung zu einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auf ein in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genanntes besonders empfindliches Gebiet führen kann. Ergibt die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf besonders empfindliche Gebiete nach Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG durch ein Vorhaben entstehen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig und die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls beendet.⁵ Für die vorliegende Planung gilt dieser Fall.

**Standort-
bezogene Vor-
prüfung des Ein-
zelfalls**

Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ wurde formal durch das Tiefbauamt der Stadt Weißenfels beantragt und durch das Stadtplanungsamt der Stadt Weißenfels geprüft.

Nach Prüfung der standortbezogenen Vorprüfung hat das Stadtplanungsamt der Stadt Weißenfels festgestellt, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

**keine Betroffen-
heit**

Die o.g. Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung des Entwurfsstandes des Geltungsbereichs durchgeführt. Die Änderung des Geltungsbereiches zum 2. Entwurf hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls, da der zu untersuchende Bereich sich lediglich verkleinert hat. Eine erneute Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die geprüfte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls wird der Verfahrensakte zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ beigefügt. In die Ver-

⁵ Vgl. Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, S. 9

fahrensvermerke auf der Planzeichnung (Teil A) wird aufgenommen, dass die standortbezogene Vorprüfung ergeben hat, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

3.3 Ergebnis

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen für die Nutzung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ erfüllt.

Voraussetzungen erfüllt

Daher ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ kein Umweltbericht nötig.

kein Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ trotzdem beachtet. Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Belange des Umweltschutzes beachtet

4. Hinweise

4.1 Denkmale

Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. **Hinweis**

Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden.

Weiterhin wird verwiesen auf § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung.

4.2 Kampfmittel

Eine Belastung der in Anspruch genommenen Flurstücke mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Bei der beabsichtigten Baumaßnahme ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Ordnungsamtes nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. **Hinweis**

Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der KampfM-GAVO LSA §§ 2,3 und 4 in der jeweilig gültigen Fassung zu verfahren.

4.2 Abfallentsorgung

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. **Entsorgungssicherheit**

Stadt Weißenfels,

Der Oberbürgermeister

Siegel

5. Anlagen

Anlage 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Baugrundgutachten