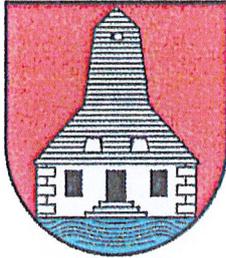


Stadt Bad Dürrenberg



Bebauungsplan „Tollwitzer Weg“ in Goddula

nach § 13b BauGB

Begründung zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Tollwitzer Weg“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Goddula , zwischen Tollwitzer Weg und Oebleser Straße.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 755, 757, 495, 227/5 und 227/6 der Flur 22 in der Gemarkung Bad Dürrenberg.

Planungshoheit: Stadt Bad Dürrenberg
Fichtestraße 6
06231 Bad Dürrenberg

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

Planungsstand: Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	3
3.	Ziele der Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	7
4.	Flächennutzungsplanung	9
5.	Verfahrensablauf	9
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	9
C	Beschreibung des Baugebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Gegenwärtige Nutzung	11
3.	Kataster und Eigentum	11
4.	Schutzgebiete	11
5.	Denkmalschutz	11
6.	Altlasten	12
7.	Katastrophenschutz	12
D	Geplante bauliche Nutzung	12
E	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
1.	Verkehrerschließung	13
2.	Trinkwasser	13
3.	Löschwasser	14
4.	Niederschlagswasser / Schmutzwasser	14
5.	Elektroenergieversorgung	15
6.	Gasleitungen	15
7.	Telekommunikation	16
F	Naturhaushalt	16
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	17
2.	Schutzgüter	17
G	Umweltschutz	19
H	Immissionsschutz	22
1.	Lärmimmission	22
2.	Luftimmission	22
I	Gewässerschutz	23
J	Bodenschutz	23
L	Zusammenfassung	23

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063).

2. Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März.2011 in Kraft getreten.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 12.03.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21.12.2010 in Kraft getreten,
- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2617)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170ff.),
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Es werden u.a. konkrete Ziele der Raumordnung der regionalen Entwicklung benannt.

Für den Ortsteil Goddula der Stadt Bad Dürrenberg gilt folgende Zielstellung und Grundsatz der Raumordnung:

→ Im Saalekreis ist Merseburg ein als zugeordnetes Mittelzentrum und Bad Dürrenberg das Grundzentrum

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.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Regionaler Entwicklungsplan

Der durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 27. Mai 2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

Im Regionalen Entwicklungsplan sind folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen erfolgt: Die Stadt Bad Dürrenberg liegt im Ordnungsraum und hier im Verdichtungsraum Halle. Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die zentralen Orte auszurichten (5.1.2.5. Z).

Die Umsetzung dieses Zieles kann u. a. durch die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreicht werden.

Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums und Merseburg, die eines Mittelzentrums ein. Bad Dürrenberg ist Grundzentrum. Zur Funktion der Grundzentren wird im REP Folgendes ausgeführt (5.2.19. Z): "Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ...".

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grundzentren mit der Fortschreibung des REP neu festgelegt und räumlich konkret abgegrenzt werden.

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege wird in der Planungsregion Halle für Bad Dürrenberg folgendes festgelegt (5.5.7.3. Z):

→ Historisches Zentrum mit Kuranlage, Gradierwerk, Borlachturm, Salinegelände und Schinkelkirche Bad Dürrenberg

Im REP Halle ist Bad Dürrenberg als ein regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung (5.5.8.3. Z) festgelegt. Bedingt wird dies durch die natürlichen Gegebenheiten, klimatischer und/oder landwirtschaftlicher Besonderheiten. Des Weiteren ist die Planungsregion ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, als Wirtschaftsfaktor (5.7.1.3. Z) festgelegt.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte für den Saalekreis am 19. April 2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012.

Am 22. April 2014 hat die Regionalversammlung beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des Sachlichen Teilplans "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle durchzuführen (Beschluss- Nr. 111/04-2014). Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand betrifft die Fortschreibung des REP Halle das Plangebiet nicht unmittelbar, denn gemäß Entwurf des Sachlichen Teilplans befindet sich das Plangebiet innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums Bad Dürrenberg.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung zum Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Im behördenverbindlichen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Goddula aus dem Jahr 2016 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Somit wird der Bebauungsplan im Rahmen des Planverfahrens nach § 13b BauGB vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ebenso ist festzuhalten, dass die Planung im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben steht und die Erfordernisse der Raumordnung mit der Planung nicht entgegenstehen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan „Tollwitzer Weg“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von privat genutzten Grünflächen mit dem Ziel zur Nutzung von Wohnbauflächen schaffen. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Verdichtung des bestehenden Wohngebiets zwischen der Straße „Tollwitzer Weg“ und Oebleser Straße.

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung von Grünflächen zur Wohnbaufläche abgeglichen werden. Es ist beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen maximal 3 Einzelhäuser errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Goddula in die bereits erschlossenen, innerstädtischen Gebiete.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB 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.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Goddula als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrenberg.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 04.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürrenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tollwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren 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
- 10.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.193 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.		4.193 m ²
Straßenverkehrsfläche, ca.	-	303 m ²

Maßgebende Grundstücksfläche	=	3.890 m ²
------------------------------	---	----------------------

Zulässige Grundfläche	0,4 * 3.890 m ²	=	1.556 m ²
-----------------------	----------------------------	---	----------------------

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB von weniger als 10.000 m² (§ 13b BauGB) liegt.

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- 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 „Tollwitzer Weg“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

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 „Tollwitzer Weg“ 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 „Tollwitzer Weg“ in Goddula 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 Anhaltspunkte zur Beachtung des § 50 Satz 1 BImSchG

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Tollwitzer Weg“ erfolgt keine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen.

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Des Weiteren gibt es ebenso keine Anhaltspunkte auf schädliche Umwelteinwirkungen für Wohnnutzungen im Plangebiet, da sich direkt angrenzend Wohnbebauung befindet und derzeit die Flächen für Freizeit- und Erholung genutzt werden.

Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Tollwitzer Weg“ in Goddula angewendet werden.

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.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Goddula aus dem Jahr 2016 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es werden Flächen dem Zusammenhang bebauter Ortsteile angeschlossen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig. Das Planverfahren nach § 13 b BauGB entwickelt sich vollständig aus dem Flächennutzungsplan.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt.

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.

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 derzeit als Zier- und Nutzgarten genutzte Fläche zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb 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.

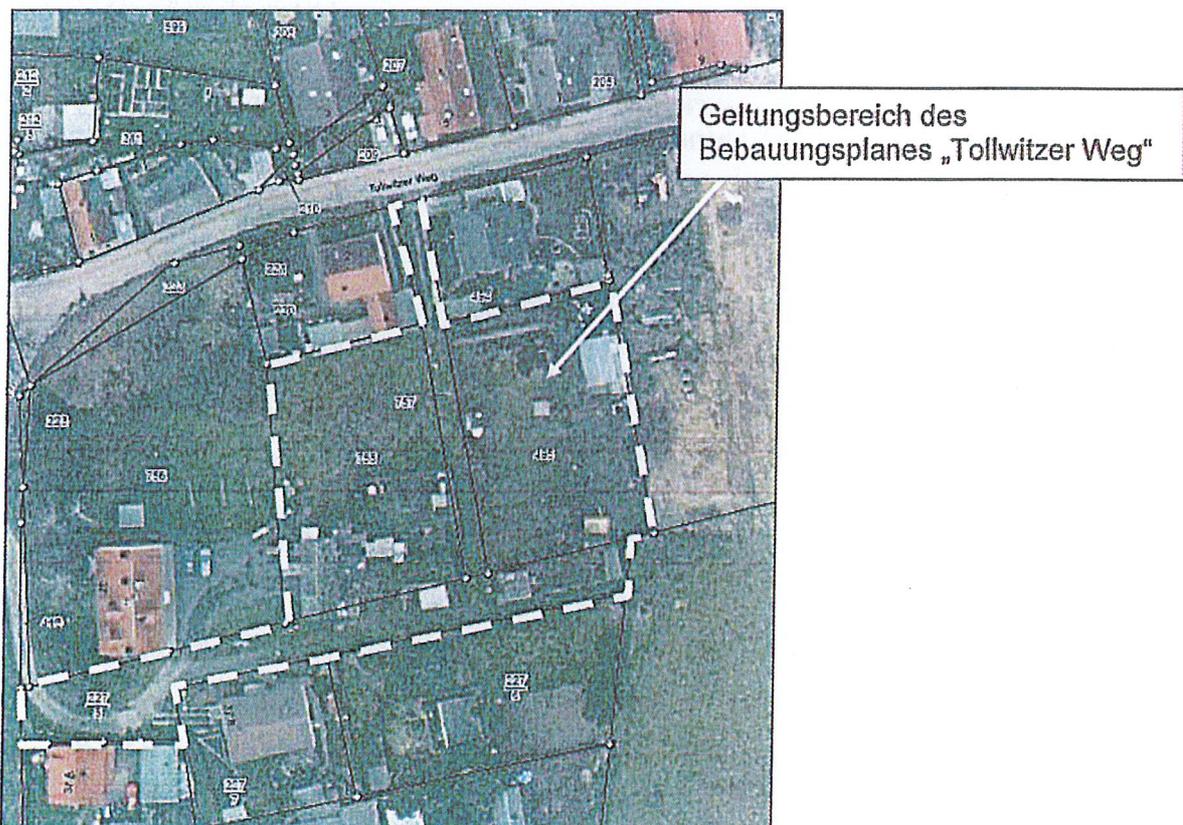
Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung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

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich südliche der Straße „Tollwitzer Weg“ bzw. den östlichen der Oebleser Straße. Mit einer Flächengröße von ca. 4.193 m² liegt die Fläche im Ortsteil Goddula und wird derzeit als Garten- und Grünfläche genutzt.

Im Norden, Süden und Westen grenzt der Planbereich direkt an vorhandene Wohnbebauung der Straße „Tollwitzer Weg“ und Oebleser Straße an. Im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend privat als Grünflächen, die der Freizeit- und Erholung dienen, genutzt. Die Garten- und Grünflächen sind gepflegt. Des Weiteren ist eine Haltung von Kleintieren (Hühner und Gänse) zur Freizeitbetätigung vorzufinden. Es befinden sich kleinere Nebengelasse (Schuppen, Gartenhäuschen, Garagen, u.dgl.m.) im Planbereich. Gewässer o.ä. sind nicht vorhanden.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tollwitzer Weg“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 755, 757, 495, 227/5 und 227/6 der Flur 22 der Gemarkung Bad Dürrenberg.

Die Flurstücke 757, 495 und 227/6 befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Die Flurstücke 755 und 227/5 sind derzeit (Stand Oktober 2017) im kommunalen Besitz. Das Flurstück 227/5 ist in zwei Nutzungsbereiche getrennt. Es ist im Grundbuch mit 303 m² als Straßenverkehrsfläche und mit 529 m² als Fläche für Freizeit, Sport und Erholung verzeichnet.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

In Bad Dürrenberg und in den Ortsteilen gibt es eine Vielzahl von Bodendenkmalen. Die Veröffentlichung der Landesdenkmalliste vom Februar 2016 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tollwitzer Weg“ keine aufgeführt.

Des Weiteren sind im Ortsteil Goddula Baudenkmale vorhanden. Auch diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich aber an der angrenzenden Oebleser Straße.

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

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 zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

D Geplante bauliche Nutzung

Das Planvorhaben entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan in welchem das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Ziel ist es die geplante bauliche Nutzung der schon vorhandenen Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Die geplante bauliche Nutzung soll sich in den Gebietscharakter einzufügen.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt im Rahmen der Stadtentwicklung mit einem Stück Augenmaß und Behutsamkeit zur Abrundung und Nachverdichtung der städtischen Bebauung an diesem Standort Flächen für eine Wohnbebauung anzubieten.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Etablierung bis zu 3 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser). Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

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

E Erschließung / 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.

1. Verkehrserschließung

Aus nördlicher Richtung besteht eine Zufahrtsmöglichkeit vom Tollwitzer Weg zur Erschließung eines Baugrundstückes. Hier kann direkt angeschlossen werden. Im Sinne einer privaten Grundstückszufahrt ist eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung vorhanden. Dies betrifft die Flurstücke 757 und 495 der Flur 22.

Die Flurstücke 227/6 und 755 der Flur 22 können von der Oebleser Straße über das kommunale Flurstück 227/5 erschlossen werden. Eine Teilfläche des Flurstückes 227/5 ist im Bestand als Zufahrtsbereich ausgewiesen. Um die Zufahrtsbereiche dauerhaft abzusichern, bedarf es einer dinglichen Sicherung in der die Bewilligung und Eintragung einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch vorgenommen wird.

Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches regeln sich auf privatrechtlicher Basis. Hier ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 755 und 227/6 vorzusehen, um eine rechtlich gesicherte Zuwegung zu gewährleisten.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von bis zu drei Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber vom Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

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

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Goddula erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) Bad Dürrenberg. Die vorhandene Wohnbebauung am Tollwitzer Weg und Oebleser Straße wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

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

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBL I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBL.I.S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen 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 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Es wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der ZWA Bad Dürrenberg als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es werden konkrete Angaben zur Bereitstellung bzw. Entnahmestellen erwartet.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

4. Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, dass die Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, usw. mit versickerungsfähigem Material wie z. Bsp. Rasengittersteine, wassergebundenen Decke oder vergleichbaren Materialien zu befestigen sind. Auf der Grundlage des § 150 (4) WG LSA ist das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern.

Sollte das Niederschlagswasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. 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.

Der Ortsteil Goddula der Stadt Bad Dürrenberg ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Goddula.

Schmutzwasser

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

Der Ortsteil Goddula ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Goddula.

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

5. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, der MITNETZ_{STROM}, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

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

6. 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.

7. Telekommunikation

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.

F 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, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. 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.

2. Schutzgüter

Boden

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

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

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

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

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

Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangezogen 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.

G 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 sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

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.

H Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

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

2. Luftimmission

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

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

I Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

J Bodenschutz

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

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

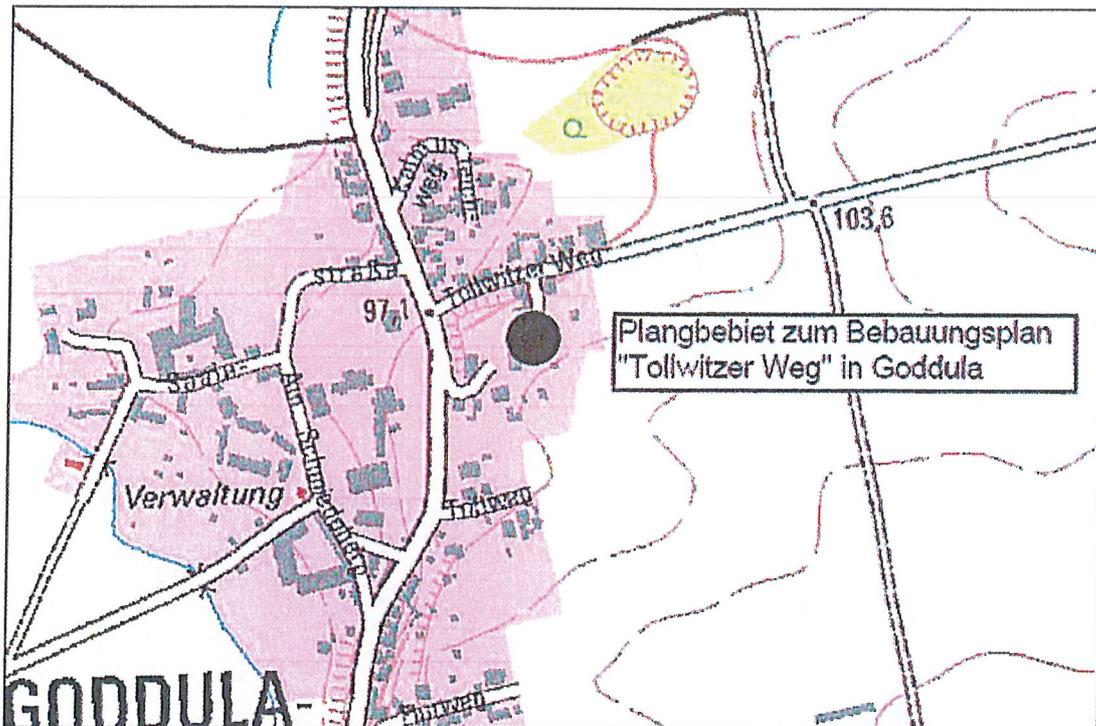
L Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Es soll eine planungsrechtliche Regelung innerörtlich erfolgen. Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch das Vorhandensein der angrenzenden Straßen „Tollwitzer Weg“ und „Oebleser Straße“ ist eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.

Anlage

Lage in der Ortschaft



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /