

STADT WEISSENFELS



Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 13b BauGB

Wohngebiet „Am Sportplatz“ OT Langendorf

Begründung



Planungsbüro

Boy und Partner

Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Graf-Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg/Saale

Aktualitätsstand
der Planung:

03. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass, Ziele und Zweck der Planung | 4 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 2.1. | Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet | 5 |
| 2.2. | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | 5 |
| 2.3. | Ausgangssituation, Vornutzung | 5 |
| 2.4. | UVP- Vorprüfung | 7 |
| 3. | Planverfahren | 7 |
| 4. | Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation..... | 8 |
| 4.1. | Planungsrechtliche Situation | 8 |
| 4.2. | Landes- und Regionalplanung..... | 9 |
| 4.2.1. | Landesentwicklungsplan (LEP) | 9 |
| 4.2.2. | Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)..... | 10 |
| 4.3. | Flächennutzungsplanung | 12 |
| 4.4. | Sonstige Planungen | 12 |
| 4.4.1. | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) | 13 |
| 4.4.2. | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 13 |
| 4.4.3. | Verkehrsentwicklungsplan..... | 13 |
| 4.5. | Eigentumsverhältnisse | 13 |
| 4.6. | Verkehrsinfrastruktur und Erschließung..... | 13 |
| 4.6.1. | Straßen | 13 |
| 4.6.2. | Geh- und Radwege | 13 |
| 4.7. | Sonstige technische Infrastruktur | 14 |
| 4.8. | Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild..... | 14 |
| 4.8.1. | Naturräumliche Einordnung..... | 14 |
| 4.8.2. | Pflanzen | 14 |
| 4.8.3. | Tiere..... | 15 |
| 4.8.4. | Landschaftsbild | 15 |
| 4.8.5. | Baugrund/ Boden/ Altlasten..... | 15 |
| 4.9. | Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten..... | 16 |
| 5. | Planungskonzept und Planverfahren | 16 |
| 5.1. | Planungsalternativen..... | 16 |
| 6. | Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 16 |
| 6.1. | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen..... | 16 |
| 6.1.1. | Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.1.2. | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.1.3. | Überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 6.1.4. | Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen | 18 |
| 6.2. | Verkehrerschließung | 18 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.2.1. | Äußere Erschließung..... | 19 |
| 6.2.2. | Innere Erschließung | 19 |
| 6.2.3. | Ruhender Verkehr..... | 19 |
| 6.3. | Freiraumkonzept und Grünordnung..... | 20 |
| 6.4. | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 6.4.1. | Wasserversorgung | 21 |
| 6.4.2. | Schmutz und Regenwasser..... | 21 |
| 6.4.3. | Energieversorgung | 22 |
| 6.4.4. | Straßenbeleuchtung..... | 22 |
| 6.4.5. | Gasversorgung/ Wärmeversorgung..... | 23 |
| 6.4.6. | Telekommunikation/ Breitband | 23 |
| 6.4.7. | Abfallentsorgung | 23 |
| 6.4.8. | Löschwasserversorgung | 24 |
| 6.5. | Immissionsschutz..... | 24 |
| 6.6. | Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen | 25 |
| 6.6.1. | Nachrichtliche Übernahmen | 26 |
| 6.6.1.1. | Archäologisches Kulturdenkmal..... | 26 |
| 6.6.1.2. | Kampfmittel..... | 26 |
| 6.6.1.3. | Flächen für Wald..... | 26 |
| 6.6.2. | Artenschutz | 26 |
| 7. | Flächenbilanz | 28 |
| 8. | Auswirkungen der Planung..... | 28 |
| 8.1. | Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft..... | 28 |
| 8.2. | Belange des städtischen Haushaltes..... | 29 |

Begründung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit Bezug auf den Flächennutzungsplan und aufgrund der aktuellen Nachfragen zu Bauflächen für Wohnhäuser insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern sieht die Stadt Weißenfels sich in der Pflicht Planungsrecht für die Errichtung von vorwiegend Einfamilienhäusern zu schaffen.

Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadt Weißenfels ist in Langendorf die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Parallel zum B-Plan erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels im Bereich Langendorf. Es erfolgt hier eine Reduzierung des Standortes 02-W2 zwischen Straße Zur Windmühle und Bergstraße zugunsten des Standortes Hegelstraße. Am Standort Hegelstraße ist angrenzend an die Ortslage eine Splitterfläche verblieben, die sich städtebaulich für die Entwicklung anbietet. Damit erfolgt keine Neuausweisung sondern eine Verlagerung eines geplanten Wohnbaustandortes. Hinzu kommt noch, dass die Fläche für das B-Planverfahren „Am Sportplatz“ im FNP aktuell als Erweiterungsfläche für den Sportplatz ausgewiesen ist. Diese Erweiterung entfällt wegen fehlendem Bedarf. In der Gesamtbilanz erfolgt somit eine Reduzierung der Bauflächen. Der Standort 02-W2 zwischen Straße Zur Windmühle und Bergstraße kann somit in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. [Dazu wurde mit Datum vom 14.09.2016 bereits ein Standortänderungsbeschluss gefasst und mit Datum vom 01.03.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.](#)

Die Fläche befindet sich im Norden des Ortsteils Langendorf. Hierbei handelt es sich um eine Dreiecksfläche die nach allen Seiten begrenzt ist. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche/Grünfläche sowie ein Teil als Parkplatzes für den Sportplatz genutzt. Im Südosten verläuft die Hegelstraße und im Norden der Wirtschaftsweg Pflaumenbaumhohle. Im Südwesten grenzen Bauflächen des B-Plangebietes „Hegelstraße“ an.

Die stetige Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten nimmt die Stadt Weißenfels zum Anlass für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches.

Das Gebiet grenzt an die Wohnbebauung des Wohngebietes „Hegelstraße“ und den Sportplatz an und soll innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen nach Nordosten entwickelt werden.

Das B-Plangebiet der Hegelstraße ist voll ausgelastet. Hier stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung.

Der Bedarf für das geplante Wohngebiet ist gegeben und laut aktuell vorliegenden Anmeldungen/Nachfragen von ortsansässigen Bauwilligen, kann es schon zu 100 % veräußert werden. Eine abschnittsweise Erschließung ist hinsichtlich der Medienführung und Sicherung der Erschließung nicht angezeigt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. SR410-40/2018 der Stadt Weißenfels wurden folgende städtebaulichen Ziele definiert:

Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern durch Abrundung der Louis-Bethmann-Siedlung.

- Bebauung mit modernen Einfamilienhäusern (ca. 15 - 17 Stück) mit mittleren und großen Grundstückszuschnitten (ca. 550 - 1000 m² / Grundstück)
- Maximale Gebäudehöhe ca. 9 m über dem Gelände

Nutzung

- Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern vorwiegend zum Wohnen unter Berücksichtigung der benachbarten Sportplatznutzung
- maximale Überbauung des Gebietes eine GRZ von 0,4

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Am Sportplatz“ OT Langendorf soll das Planungsrecht zur Schaffung von vorwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Langendorf der Stadt Weißenfels. Es grenzt unmittelbar an das B-Plangebiet „Hegelstraße“ und an den Sportplatz an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 313/36 sowie die Flurstücke 254; 252; 250; und 248 mit einer Fläche von ca.1,99 ha in der Flur 6 der Gemarkung Langendorf.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Weg „Pflaumenbaumhohle“ (umgangssprachlich)
- im Süden bzw. Südosten durch die Hegelstraße,
- im Osten durch eine Waldaufforstung (Fläche für Ersatzmaßnahmen zum B-Plan Hegelstraße – Nr. 3) und im Westen durch die Fläche für Ersatzmaßnahmen zum B-Plan Hegelstraße Nr. 1 und die sich anschließende Bebauung der Louis-Bethmann-Siedlung.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Wesentlichen entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Lediglich im Bereich der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 313/36 führt diese entlang der Grenze des B-Planes Hegelstraße.

2.3. Ausgangssituation, Vornutzung

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiesenfläche genutzt.

Auf einer Teilfläche von ca. 1000 m² befindet sich aktuell ein geschotterter Parkplatz der zum benachbarten Sportplatz gehört. Hier können ca. 40 Fahrzeuge parken.



Blick von der OK Böschungskante Pflaumenbaumhohle ins geplante Baugebiet



Blick vom Parkplatz in das künftige Baugebiet



Blick vom Parkplatz zum benachbarten Sportplatz

Dieser befindet sich unmittelbar gegenüber dem Baugebiet und gehört zu einem Sportareal, welches sich aus Fußballplätzen mit Vereinsheim, einem Hundesportplatz mit Vereinshaus, einer Kegelanlage sowie Parkplätzen zusammensetzt. Auch die Freiwillige Feuerwehr Langendorf hat ihren Stützpunkt östlich des B-Plangebietes.



Hegelstraße

Das gesamte Plangebiet liegt zwischen Hegelstraße und Pflaumenbaumhohle auf einem leicht erhöhten Plateau.

2.4. UVP- Vorprüfung

Die Stadt Weißenfels hat eine UVP-Vorprüfung für den Neubau der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A und Planstraße B) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgenommen.

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 § 7 Abs.2 UVPG. Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Neubau dieser Straße zu befürchten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Amtsblatt der Stadt Weißenfels am 18.04.2019 öffentlich bekanntgemacht.

3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 1 – 4 und §§ 8, 13 und 13a + 13b Baugesetzbuch (BauGB).

Mit dem B-Plan wird die als Erweiterung des Sportplatzes vorgehaltene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, das Gebiet abgerundet und nachverdichtet.

Der Bebauungsplan dient gemäß § 13 b der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Entwicklung einer Wohnbaufläche. Das B-Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB geführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 20.054 m². Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche des Bebauungsplanes von ca. 8.021m². Gemäß § 13b BauGB können zeitlich befristet bis 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis 10.000 m² durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, entsprechend § 13a BauGB eingeleitet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 1 bzw. 1a BauGB sind trotz der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung des § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und abzuwägen. Aufgrund der benachbarten Nutzungen ist bisher von einer geringen Überprägung (Versiegelung – Bereich vorhandener Parkplatz) und einer Vorbelastung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch) auszugehen.

Übersicht Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

| | |
|---------------------|---|
| 01.03.2018 | Aufstellungsbeschluss/ |
| 01.03.2019 | Bekanntmachung |
| 24.01.2019 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss |
| 01.03.2019 | Bekanntmachung im Amtsblatt/ Internet |
| 11.03. – 12.04.2019 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 11.02. – 11.03.2019 | TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| <i>27.06.2019</i> | Abschließende Abwägung |
| <i>27.06.2019</i> | Satzungsbeschluss |
| | Bekanntmachung |

Kursiv geplante Termine

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit liegt kein Bebauungsplan für das Gebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes finden aktuell keine Nutzungen die einem Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung zuzuschreiben sind statt.

Die Fläche des B-Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt von verschiedenen benachbarten Nutzungen. So sind im benachbarten Baugebiet neben Wohnnutzungen, auch alle Nutzungen von Dorfgebieten (außer Tankstellen) zulässig.

Weiterhin befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hegelstraße ein Sportplatz und dahinter die Bahnlinie Weißenfels – Zeitz.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Hier werden unter Punkt 2. folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

- *„In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
 - *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
 - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.**

Im LEP LSA 2010 sind für den Planbereich die folgenden Festlegungen getroffen:

- Mittelzentrum „Weißenfels“ - Ziel 37
- Lage im Ordnungsraum als dem Raum, der Verdichtungsräume umgibt [LEP-LSA 1.3.2 Z11f]. Dieser den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken.
- Weißenfels an der A9 ist als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen [LEP LSA 3.1. Z 57] mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten,
- Vorrangstandort für Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen [betrifft nördlichen Bereich Großkorbetha Raffinerie Leuna]
- Vorranggebiet Hochwasserschutz Saale
- Autobahn Bestand [BAB 9, BAB 38]
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung [B 91, B 176, B 176 n und B 87]
- Überregionale Schienenverbindung [Stammstrecke Halle - Erfurt]

Der Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Am Sportplatz“ im Ortsteil Langendorf dient der Deckung von Wohnbedarf insbesondere zur Schaffung zu eigentumsbildendem Wohnraum und entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 21.05.2019 ist der B-Plan Nr. 39 „mit den Erfordernissen der Raumordnung unter der Maßgabe vereinbar, dass der Wohnbaustandort Bergstraße/Zur Windmühle (Mühlweg, Am Hirtenberg, Wohngebietsfläche 02-

W2) zugunsten des Gebietes „Am Sportplatz“ aufgegeben wird.“ Dies entspricht den Zielen und Willen der Stadt Weißenfels.

Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit des BP Nr. 39 der Stadt Weißenfels Wohngebiet „Am Sportplatz“ im OT Langendorf ergibt sich insbesondere aus der Lage und der Größe des Plangebietes von ca. 1,82 ha, dem Planungsziel und den damit verbundenen Auswirkungen auf Erfordernisse der Raumordnung.

Entsprechend dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 ist in den Orten außerhalb der zentralen Orte (betrifft den OT Langendorf) die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Der Nachweis des Bedarfes wurde u.a. durch den Standortänderungsbeschluss und die aktuelle Bedarfsliste erbracht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (Rückplanung Wohnbaufläche 02-W2) befindet sich aktuell im Verfahren.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um sehr hochwertigen, landwirtschaftlich genutzten Boden mit einer Bodenwertzahl von ca. 80 von 100 Bodenpunkten.

Bei der vorliegenden Planung erfolgt ein Flächentausch von Flächen lt. FNP für die Umsetzung der Vorhaben. Beide Flächen haben hochwertige Böden mit hochwertigen Ackerzahlen. Beide Flächen waren für Nutzungen vorgesehen, in Langendorf sollte die Erweiterung des Sportplatzes erfolgen. Diese entfällt ersatzlos.

Die Fläche in Langendorf ist eine landwirtschaftliche Splitterfläche, abgegrenzt zwischen zwei Wegen einem Wohngebiet und einer künftigen Waldfläche und wirtschaftlich schwierig zu nutzen.

Die Fläche des W2 ist Bestandteil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche und damit effektiver zu bearbeiten. In Langendorf gibt es aktuell keine Flächen im Innenbereich die für eine Nachverdichtung oder Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Der aktuelle örtliche Bedarf für Langendorf wurde auch anhand einer aktuellen Bedarfsliste nachgewiesen. Es wird nicht über den Bedarf hinaus entwickelt. Die Stadt Weißenfels und der Ortsteil Langendorf haben sich zum Ziel gesetzt die Einwohner am Ort zu halten, Ihnen die Möglichkeit zu geben eigentumsbildende Wohngebäude zu errichten und Ihnen und dem Ortsteil Langendorf damit eine Zukunft zu geben.

Werden heute junge Leute und Familien nicht im Ort gehalten dann wandern diese weiter ab und die Region überaltert noch mehr. Dem ist Einhalt zu geben.

Die Stadt Weißenfels ist Eigentümer der Fläche. Damit ist der Zugriff auf die Fläche und auch die schnelle Realisierung möglich, um den Bedarf zu decken. Es gibt aktuell kein laufendes Pachtverfahren mehr was zu kündigen ist. Im Sinne des Bodenschutzes werden die Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit geringen Breiten ausgeführt. Aus den genannten Gründen hält die Stadt an der Entwicklung des Standortes trotz der hochwertigen Böden fest.

4.2.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) wurde der Stadt Weißenfels im Ziel der Raumordnung, Punkt 5.2.16. (LEP Ziffer 2.1. Z 37 Nr.19) die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen. Mittelzentren (Kernstadt) sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der

öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ erfolgt durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit der Stadt Weißenfels die räumliche Abgrenzung. Die vorliegende Planung im Ortsteil Langendorf liegen außerhalb des abgegrenzten Mittelzentrums.

Somit haben sich, entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010, die weiteren Planungen zur Wohnbebauung in Langendorf ausschließlich am örtlich konkret nachweisbaren Bedarf auszurichten. Dieser Nachweis wurde geführt und seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft gegen die Ausweisung des BP Nr. 39 der Stadt Weißenfels Wohngebiet „Am Sportplatz“ im Ortsteil Langendorf keine Bedenken erhoben.

Der Ortsteil Langendorf befindet sich in dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum (LEP 1.3.2 und Beikarte 1).

Im REP Halle ist der Planbereich von folgenden Festlegungen betroffen:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziff 5.3.1.1.)
 - XXXIV Kayna-Süd; LXII Saalehänge bei Goseck;
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Ziff 5.3.4) - Saale
- Vorranggebiet Wassergewinnung (Ziff 5.3.5.4.)
- Militärische Anlage (Ziff 5.3.7.5. und 5.5.5.2.)
- Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen 5.4.1.1.Z
- Wasserversorgung/ Abwasserbehandlungsanlage 5.5.3.1.Z
- Vorrang 5.3.2.3.Z und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft 5.7.1.2. Z
- Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen 5.6.1.1 Z
- Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 5.7.3.1.1 G
- Wiederbewaldung 5.7.5.1. Z
- Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung 5.7.6.2. Z
- Gebiete für die Nutzung der Windenergie 5.8.
- Schienenverbindung für den Fernverkehr Bestand 5.9.2.
- Aus- und Neubau von Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen 5.9.3.2. Z
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung 5.9.3.4. Z
- Bedeutsamer Rad- und Wanderweg 5.9.4.4. Z

Nach § 2 des LEP gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die bestehenden Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne (-programme) fort, soweit sie den in der Verordnung (LEP) festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalen Entwicklungspläne der einzelnen Planungsregionen sind an die Verordnung über den LEP 2010 anzupassen.

Dementsprechend hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle in ihrer Sitzung am 27.03.2012 einen Beschluss zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) gefasst.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht befindet sich mit Stand 30.10.2015 in Aufstellung.

Hier wird im Rahmen der Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an die VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt eine Präzisierung erfolgen. Für die aktuelle Planung spielt dies jedoch keine Rolle.

Die VO über den LEP 2010 LSA weist analog zu dem bisherigen Gesetz zum LEP im Grundsatz G 8 vier Grundtypen des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt aus, welche im REP zu präzisieren sind.

Diese 4 Grundtypen des ländlichen Raumes waren und sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren bzw. konkret festzulegen.

Auch hiermit wird sich die Regionale Planungsgemeinschaft Halle im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans beschäftigen.

Laut 4.2.G ist im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. (LEP LSA 2.1.)

Gemäß 4.26.G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnraumbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP LSA 2.11.)“

4.3. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenfels ist die Fläche des Geltungsbereiches als geplante Erweiterungsfläche Sportanlage bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche (im nordwestlichen Teilbereich) dargestellt. Die Stadt Weißenfels hat mit Datum 02.03.2018 beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern. Die lt. FNP geplante Sportplatzfläche soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im Gegenzug soll die geplante Wohnbaufläche 02-W2 zwischen der Straße Zur Windmühle und der Bergstraße reduziert werden und die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Die Stadt Weißenfels ist bestrebt, die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung auch im Plangebiet fortzuführen. Dabei soll jedoch die Wohnnutzung Vorrang haben.

Von einer weiteren Ausweisung geplanter Bauflächen als Dorfgebiet wird Abstand genommen, da der Bedarf an Wohnungen zu decken ist. Für dorfgebietstypische Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung stehen in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt Möglichkeiten zur Verfügung.

Die geplante Baufläche Fläche ist hinsichtlich der Größe durch das Umfeld mit den angrenzenden vorhandenen Nutzungen und die topographischen Verhältnisse begrenzt. Eine weitere Ausdehnung ist faktisch nicht möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist eine Darstellung und Entwicklung zum Wohnen notwendig. Die Lage sowie eine gesicherte Infrastruktur im Umfeld für die geplante Wohnnutzung bieten weiterhin optimale Voraussetzungen für diese Entwicklung.

Bei Planverfahren nach § 13a BauGB kann mit Bezug auf Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Stadt Weißenfels wird den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für die Fläche „Am Sportplatz“ anpassen. Die Fläche 02-W2 wird im Rahmen eines Änderungsverfahrens zurück geplant (wider als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.)

4.4. Sonstige Planungen

4.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept trifft keine Aussagen zu den Ortsteilen.

4.4.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine Satzungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB).

4.4.3. Verkehrsentwicklungsplan

Für den Ortsteil Langendorf der Stadt Weißenfels existiert kein rechtgültiger Verkehrsentwicklungsplan. *Im Rahmen der Vorbereitung der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Weißenfels einschließlich seiner Ortsteile wurde vorbereitend eine Verkehrsplanerische Untersuchung zur funktionalen Straßennetzgestaltung der Stadt Weißenfels erstellt. Für die das Plangebiet erschließende Regelstraße ist gemäß den Festlegungen der Richtlinie für die integrierte Netzgestaltung eine Verbindungsfunktionsstufe V sowie eine Kategoriengruppe der Verkehrswegeerschließung ES (Erschließungsstraße) festzustellen. Somit ist die Regelstraße der Verkehrswegekategorie ES V-Anliegerstraße zuzuordnen. Die Regelstraße ist über die Straße "Große Trift" mit der Verkehrswegekategorie LS IV- Nahbereichsstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.*

Die Planstraßen entsprechend des Bebauungsplanes sind gemäß RIN als Anliegerstraßen (ES V) einzustufen. Diese Straßen sollen im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden zu bebauenden Grundstücken dienen.

Ein Verkehrsberuhigungskonzept für den Ortsteil Langendorf befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Einstufung der Planstraßen in einen verkehrsberuhigten Bereich steht im Einklang mit der bereits zugeordneten Verkehrsregelung in der Hegelstraße.

Aufgrund der funktionalen Einstufung der Planstraßen in Verbindung mit den zu erwartenden Verkehrsaufkommen wird ein maßgeblicher Begegnungsverkehr PKW-LKW bei verminderter Geschwindigkeit festgestellt.

4.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich teilweise im städtischen und teilweise im privaten Eigentum. Seitens des privaten Eigentümers liegt der Stadt ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens vor. Er ist an der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes interessiert und verkaufsbereit.

4.6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

4.6.1. Straßen

Die übergeordnete Anbindung erfolgt von der Wohngebietsstraße über die Hegelstraße in Richtung B 87 (Naumburg – Weißenfels) und weiter in Richtung Ortsumgehung bzw. Autobahnanschlussstelle A 9.

Es besteht auf kurzem Weg eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Hauptzufahrt zum Gebiet erfolgt über die Hegelstraße. Von hier aus erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über Wohngebietsstraßen/ Anliegerstraßen. Die Straßen dienen im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

4.6.2. Geh- und Radwege

Im direkten Bereich der Hegelstraße (*unmittelbar an die Fahrbahn angrenzend*) sind derzeit weder ein Geh- noch ein Radweg vorhanden. Dieser verläuft entlang der Hegelstraße oberhalb parallel zum Sportplatz und führt bis zum Bahnhof. Die fußläufige Anbindung an den Ortskern ist weiter über den Brückenweg gegeben. Hier besteht die Möglichkeit der Querung der Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer.

Vom geplanten Baugebiet ist von der Planstraße A über den Parkplatz eine kurze fußläufige Anbindung in Richtung Sportplatz und Ortslage vorgesehen. Eine Durchfahrt für PKW ist nicht angezeigt.

4.7. Sonstige technische Infrastruktur

Im Bereich der Hegelstraße sind teilweise Erschließungsmedien vorhanden. Innerhalb des geplanten Baugebietes sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden.

Insofern der Leitungsbestand bekannt ist, wurde dieser nachrichtlich im angrenzenden Bereich (B-Plan Hegelstraße bzw. Hegelstraße) nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung dient nur dem Zweck der Bauleitplanung und ist ohne Recht auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit, übernommen.

4.8. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild

4.8.1. Naturräumliche Einordnung

Regionalgeologisch gesehen handelt es sich bei dem Standort um eine eiszeitliche Hochfläche im Bereich der Merseburger Scholle/ Südöstlicher Randbereich der Querfurter Mulde(a).

Das Plangebiet liegt leicht erhöht auf einem Plateau. Zur Hegelstraße und zur Pflaumenbaumhohle fällt das Gelände über eine Böschung hin ab. Die Hegelstraße liegt in einem Einschnitt von ca. 3 bis 1m von Osten in Richtung Westen.

Die Baufläche fällt von West nach Ost um ca. 5 – 6 m und von Nord nach Süd um ca. 1 – 2 m.

Eine Teilfläche des Plangebietes (ca. 1000 m²) ist durch die Nutzungen als Parkplatz für den Sportplatz anthropogen überformt (geschotterte Fläche). Bodenfunktionen, wie Ertragsfunktionen, Biotopbildung und natürliche Austauschprozesse, sind hier teilweise beeinträchtigt oder gestört. Die verbleibenden Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet zeigt lediglich an den Randbereichen und am Rand des Parkplatzes Gehölzstrukturen.

Südlich grenzt die Hegelstraße mit den sich daran anschließenden Sportanlagen (Sportplatz, Kegelbahn) an.

Im Westen befindet sich zwischen der neuen Einfamilienhausbebauung der Louis-Bethmann-Siedlung des B-Plangebietes Hegelstraße und dem geplanten WA5 eine Anpflanzung mit Heckenstrukturen (Strauch-Baumhecken, u.a. mit Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schlehe u.a.). Diese wurde als Ersatzmaßnahmen im Rahmen des B-Planes Hegelstraße angelegt.

An den B-Plan grenzt im Nordosten (angrenzend an WA2) eine Gehölzpflanzung als Ersatzmaßnahme des B-Plangebietes „Hegelstraße“ an. Hier wurden vorwiegend Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose gepflanzt. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Waldaufforstung.

4.8.2. Pflanzen

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. An das B-Plangebiet grenzt im Norden der Wirtschaftsweg „Pflaumenbaumhohle“, welcher von älteren Gehölzen (vorwiegend mit Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Pflaumengebüsch, Hartriegel, Brombeere u.a.) gesäumt wird. Diese Gehölzflächen reichen teilweise bis in den Norden des Geltungsbereiches. Daran anschließend sich die landwirtschaftliche Nutzung. Im Herbst 2018 war sie mit Luzerne bestellt.

Im Bereich des vorhandenen geschotterten Parkplatzes sind in den Randbereichen einige junge Obstbäume (Apfel/ Birne) vorhanden.

Weiterhin befinden sich Gehölze auf dem Flurstück 248 im Westen des Gebietes (angrenzend an das WA1 eine mit ca. 8-10 m hohen Stangenholz (vorwiegend Stieleiche und Winterlinde) bestandene Gehölzfläche, die vor ca. 25 Jahren im Rahmen der Sanierung der dort ehemals vorhandenen Müllkippe angelegt wurde. Laut Aussage der Forstbehörde des Burgenlandkreises ist die Fläche nicht als Waldfläche einzustufen.

Teilflächen am Rand der Hegelstraße zum Planungsgebiet sind ebenfalls mit Gehölzen (vorwiegend Pflaumengebüsch) bewachsen.

4.8.3. Tiere

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen).

Detailliertere Aussagen enthält der Punkt 6.6.2. dieser Begründung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

4.8.4. Landschaftsbild

Das landschaftliche Bild der Städte wird durch die großen Baumassen bestimmt, deren Dichte und Geschlossenheit zum Stadtzentrum hin zunehmen. Die Baufläche gehört zum Ortsteil Langendorf und damit zu den eingemeindeten kleinen Orten im Umland der Stadt Weißenfels. Somit sind hier siedlungstechnisch kleingliedrige Strukturen mit geringen Baumassen und angrenzenden Grünbereichen typisch.

Die Fläche im Plangebiet ist bis auf die Parkplatznutzung nicht bebaut. Zur Pflaumenbaumhohle und zur Hegelstraße sind Böschungen mit Gehölzen (Bäume teilweise Sträucher vorhanden. Eine weitere junge Baumreihe begrenzt den Parkplatz. Zum B-Plangebiet Hegelstraße im Westen und östlich anschließend an das B-Plangebiet Nr. 39 befinden sich Flächen für Ersatzmaßnahmen zum B-Plangebiet Hegelstraße (Nr. 1 und 3). Im Nordwesten grenzt eine Waldfläche an das Gebiet, die tw. bis in den Geltungsbereich hinein ragt.

Weiterhin grenzen die Ersatzmaßnahmen des B-Planes Hegelstraße E 1 und E 3 unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Das Gebiet ist damit von allen Seiten durch natürliche Elemente wie Wege/ Straße und Grün-/Waldflächen begrenzt.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt keine Erholungsfunktionen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Das städtebauliche Strukturkonzept strebt ein modernes Baukonzept mit Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Die maximale Gebäudehöhe mit 9 m lässt sowohl eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als auch eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach oder geringen Dachneigungen zu.

First- und Gebäudehöhen sind im benachbarten B-Plangebiet nicht festgeschrieben. Hier ist die maximale Höhe über die Zahl der Vollgeschosse II definiert.

4.8.5. Baugrund/ Boden/ Altlasten

Baugrund

Auf der Basis der Baugrunduntersuchungen (siehe Quelle a) zum B-Plan Hegelstraße lässt sich für das Plangebiet schlussfolgern dass hier Lösslehm über Geschiebemergel und Geschiebelehm teilweise mit Schmelzwassersandlinsen anstehen. Die Profile zeigen sehr unterschiedliche

Schichtungen. Es ist im Bereich des B-Plangebietes Hegelstraße kein einheitliches Schichtenmodell vorhanden. Die Sondierung 8 liegt am Rand der Maßnahme­fläche E 1 an der Nordöstlichen Ecke. Hier stehen unter ca. 30 Oberboden bis in eine Tiefe von ca. 3,7 m Lößlehm und darunter Geschiebelehm an. Diese Bodenschichten weisen i.d.R. Durchlässigkeitsbeiwerte von 10^{-7} bis 10^{-9} auf.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen bis zu einer Tiefe von 6 m wurde kein Grundwasser angetroffen.

Untersuchungen aus dem Jahr 2003 zeigten Grundwasserstände bei einer Tiefe von ca. 5,3 bis 6 m. Gemäß der Aussagen der Baugrunduntersuchung ist mit Auftreten von Grundwasser oberhalb ca. 3,0 bis 3,5 m unter Gelände nicht zu rechnen.

In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen zur Gründung der geplanten Gebäude angezeigt.

Altlasten

Westlich des B-Plangebietes Hegelstraße (Flurstück 123) befindet sich eine Altlastverdachtsfläche lt. Fachinformationssystem „Bodenschutz“. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Müllkippe.

Diese wurden bereits im Rahmen des B-Planverfahrens „Hegelstraße“ zum Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen untersucht. Im Ergebnis zeigten die Prüfergebnisse ausnahmslos Unterschreitungen der Prüfwerte aller angeführten Nutzungsarten für den Wirkungspfad Boden-Mensch (siehe Quelle b). Damit wurde hier jeglicher Verdacht ausgeräumt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird nicht in die Altablagerung eingegriffen oder diese zur Bebauung überplant.

4.9. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Im Rahmen der weiterführenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren/Erschließungsplanung Plangebiet) sind folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

1. Im Zuge der Verwirklichung sind die Vorgaben des Artenschutzes siehe Artenschutzfachbeitrag zu berücksichtigen.

5. Planungskonzept und Planverfahren

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Weißenfels gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

5.1. Planungsalternativen

Planungsalternativen werden in der Phase des Bebauungsplanverfahrens nicht betrachtet. Die Fläche ist eine Splitterfläche und mit ihr erfolgt gleichzeitig eine definierte Ortsabrundung.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Die Festsetzungen basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

6.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel erfolgt die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilgebieten WA1 bis WA5.

Neben Wohngebäuden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und lt. § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die öffentlichen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes. Gleichzeitig sichert der Ausschluss die angestrebte Wohnqualität im Gebiet. Für die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die Möglichkeit offen gehalten werden.

An den B-Plan Hegelstraße grenzt zwischen geplanter Erschließungsstraße und B-Plangrenze eine kleine Splitterfläche eines WA an. Diese Fläche soll dem Eigentümer des Grundstückes 266 mit als Wohnbaufläche veräußert werden. Hier ist nur eine gärtnerische Nutzung oder die Errichtung von Nebenanlagen möglich (Fläche außerhalb einer Baugrenze).

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die Grund- und Geschosflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse / maximale *First*höhe festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen WA1 bis WA5 werden maximal zulässige Grund- und Geschosflächenzahlen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Es sind Grundstücke mit Größen von ca. 600 – 1000 m² geplant. Eine Parzellierung und damit Reglementierung der genauen Grundstücksgrößen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich und erfolgt im Rahmen der Umsetzung des B-Planes.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erfolgt für die Teilgebiete unter Anlehnung an die Höchstgrenzen der BauNVO mit 0,4. Anrechenbar ist die gesamte Grundstücksfläche, d.h. auch die zum Grundstück gehörenden privaten Grünflächen (außer die Waldfläche).

Geschosflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Geschosflächenzahl von 0,6 steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Die Geschosflächenzahl wurde unter dem möglichen Maximum von 0,8 festgesetzt, da in allgemeinen Wohngebieten deren Entwicklungsziel die Errichtung von vorwiegend Einfamilienhäusern ist, keine volle zweigeschossige Bebauung der lt. Grundflächenzahl maximal möglichen Überbauung (Versiegelung) erfolgt.

Maximale Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen maximal zulässige *First*höhen fest. Die Ermittlung des Bezugspunktes ist wie nachfolgend beschrieben vorzunehmen. In der Regel steht eine Hauswand des geplanten Wohngebäudes (Hauptgebäude bei anderer Nutzung, ausgenommen Garagen) parallel zur Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zu einer der Erschließungsstraßen). Von der Länge dieser Hauswand wird die Mitte ermittelt und von hier aus im rechten Winkel eine Gerade bis zur Straßenmitte. Die an dieser Stelle in der Straßenmitte anliegende Höhe bildet den Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige *First*höhe von 9 m.

Die festgesetzte maximale *First*höhe von 9 m über dem Gelände und erlaubt die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert. Gebäude (außer Garagen, Carports und Nebenanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugrenzen

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche für die zu errichtenden Gebäude.

Die Baugrenzen folgen vorwiegend dem Verlauf der Grundstücksgrenzen sowie dem Verlauf der geplanten Verkehrsflächen.

Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Terrassen u.ä. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insoweit keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen lt. BauO oder grünordnerische Festsetzungen) entgegenstehen.

Im Westen und Osten wird mit der Baugrenze ein Abstand von 8 m in Anlehnung an das Nachbarschaftsgesetz zu den angrenzenden Gehölzflächen eingehalten.

Ausnahmsweise wird ein Vortreten von Gebäudeteilen, z.B. Balkone, Terrassen, über die dargestellten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m und auf einer Länge von max. 5 m zu gelassen. Voraussetzung ist, dass keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) oder Festsetzungen entgegenstehen.

Die Überschreitung in die festgesetzten Grünflächen hinein in Richtung Wald ist nicht zulässig.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

Es gibt keine Vorschriften, dass im öffentlichen Raum innerhalb von Wohngebieten Stellplätze o.ä. zu errichten sind. Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Bedarf zu realisieren.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wurde nicht eingeschränkt, hierfür besteht keine Notwendigkeit.

Die Errichtung von Garagen ist zwar auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch muss die Garage mind. 5 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße errichtet werden. Hintergrund der Festsetzung ist die Überlegung, dass dann einerseits vor der Garage eine Stellplatzfläche entsteht, so dass hier durch Verlassen der Verkehrsfläche, verkehrssicher zum Öffnen der Garage geparkt oder Be- und Entladen werden kann. Es entsteht auch ein weiterer Stellplatz, zum Beispiel für den privaten Besucher. Weiterhin wird mit der Festsetzung vermieden, dass Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße errichtet werden und somit den Straßenraum dominant prägen.

6.2. Verkehrserschließung

6.2.1. Äußere Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandene 2004 grundhaft ausgebaute Hegelstraße. Über diese erfolgt die weitere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Burgenlandkreis als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der K 2584 sowie auf außerortsgelegenen Gemeindestraßen zuständig.

Zuständig für innerörtliche Gemeinde- und Privatstraßen ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde der Stadt Weißenfels.

Wird bei Baumaßnahmen der öffentliche Verkehrsraum berührt, ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

6.2.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt mittels öffentlicher Gemeindestraßen. Die Straßen sind mit einer Grundstücksbreite von 6,00 m bzw. 8,00 m. Die gesamte Verkehrsführung *erfolgt* verkehrsberuhigt erfolgen.

Die Planstraßen des Bebauungsplanes sind gemäß RIN als Anliegerstraßen (ES V) einzustufen. Diese Straßen sollen im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden zu bebauenden Grundstücken dienen. Es sind folglich innerörtliche, untergeordnete Straßen mit Aufenthaltsfunktion. Sie dienen nur den Anliegern des Gebietes um von der Hegelstraße bis zum Wohngrundstück zu gelangen.

Die detaillierte Bemessung der Verkehrsräume und Festlegung der Ausbauquerschnitte, Festlegung der max. Geschwindigkeit (kleiner gleich 30 km/h) ggf. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, der Ausbau als Verkehrsmischfläche und die erforderliche Beshilderung erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Auf die Anordnung eines separaten Gehweges im Verlauf der Planstraße A ist bei einem Ausbau als Verkehrsmischfläche zu verzichten.

Alle Straßenquerschnitte haben das Begegnen von LKW und PKW bei reduzierter Geschwindigkeit Schrittgeschwindigkeit zu ermöglichen. Die ausgewiesenen Breiten der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen schaffen die Voraussetzungen dafür.

Die geplante Straßenführung soll das Gebiet auch an das Dorfgebiet „Hegelstraße“ anbinden. Diese Variante erhielt den Vorzug gegenüber einer Variante nur mit Stichstraßen und Wendemöglichkeiten. Auch städtebaulich ist diese Variante einer Schleife mit zwei Anbindungen eine organische Lösung. Hintergrund sind weiterhin die Schaffung von zwei Zufahrten zum Gebiet um hier auch bei Bauarbeiten und ggf. erforderlichen Straßensperrungen zu jeder Zeit eine Zufahrtsmöglichkeit insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Weiterhin bringt die Variante auch Vorteile für die Erschließung und Leitungsführung.

Weitere Details im Hinblick auf die Straßenplanung sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen und mit den zuständigen Behörden und Versorgungsträgern abzustimmen.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (MBL. LSA vom 09.08.2013, S. 374) ist bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen.

6.2.3. Ruhender Verkehr

Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Parkplatz für den Sportplatz. Dieser soll als solcher an der Stelle bleiben. Er wird nur in seinen Abmessungen und der

Flächenaufteilung günstiger angelegt. Es handelt sich *somit* um einen privaten Parkplatz mit der Zweckbestimmung für den Sportplatz. *Der Betreiber des Parkplatzes der Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels ist für die Sicherheit/Winterdienst/ Beschilderung/ Beleuchtung etc. verantwortlich.*

Die Nutzung ist nicht für das Wohngebiet vorgesehen, sondern nur für den Sportplatz. Die Einschränkung soll durch eine entsprechende Beschilderung geregelt werden.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Hegelstraße (liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes).

Es ist eine fußläufige Verbindung zwischen dem Parkplatz und dem Wohngebiet vorgesehen, um eine kurze Anbindung der Fußgänger ggf. auch der Schulkinder zum Ort/ Bushaltestelle zu ermöglichen.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken *in ausreichender Anzahl (bedarfsgerecht)* zu realisieren. Ein ständiges Parken der Anwohner im Straßenbereich ist nicht gewollt.

Im Rahmen der Erschließung besteht die Möglichkeit innerhalb des Gebietes im Bereich der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (geplante Mischverkehrsfläche Planstraße A) in Abhängigkeit von der Straßengestaltung und den künftigen Grundstückszufahrten einige Besucherstellplätze auszuweisen. Die Regemaße zur Bemessung der Flächen für den ruhenden Verkehr betragen 2,00 m zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 0,30 m zu Einbauten bzw. Hecken oder Zäunen. Bei der Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes als Verkehrsmischfläche sind auch insbesondere die Belange für behinderte Menschen zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die notwendigen Parkstellflächenbreiten.

Ein Be- und Entladen für Lieferverkehr ist immer möglich.

6.3. Freiraumkonzept und Grünordnung

Der vorhandene Aufwuchs im Norden des Gebietes zur Pflaumenbaumhole soll erhalten werden. Die Flächen wurden aus diesem Grund mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Gleiches gilt für den Wald im Westen des Plangebietes.

Weiterhin wird eine Pufferzone zum vorhandenen Wald auf der Basis des Nachbarschaftsgesetzes (östlich des Plangebietes – Ersatzmaßnahme des B-Plan Hegelstraße) eingehalten. Die weitere Begründung der privaten Grundstücke obliegt den künftigen Eigentümern.

Die max. überbaubare und versiegelbare Fläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Zum B-Plan liegt ein Artenschutzbeitrag vor (siehe Punkt 6.2.2 der Begründung).

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Medienschließung der künftigen Grundstücke erfolgt über Neuverlegungen der Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Verkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Ausgangs- / Anschlusspunkt sind noch festzulegende Punkte im Bereich der Hegelstraße.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom/Gas/ Wasser sind die Stadtwerke Weißenfels zuständig.

Für die künftige weitere Erschließung und Bebauung werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Bauvorhaben der geplanten Wohnhäuser weiter Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.

6.4.1. Wasserversorgung

Zur künftigen Erschließung des Gebietes bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Aktuell ist ein Ringschluss zwischen der Hegelstraße und der Louis-Bethmann-Siedlung vorstellbar. Über die neu zu verlegende Trinkwasserleitung soll auch der für den Grundschutz von Wohngebieten erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m³/h realisiert werden. Dazu bedarf es der Errichtung entsprechender Hydranten im Gebiet. Diese sind so anzuordnen, dass sie jederzeit zugänglich sind.

6.4.2. Schmutz und Regenwasser

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR. Dieser ist für den Ortsteil Langendorf für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers zuständig

Im Bereich der Hegelstraße ist ein öffentlicher Abwasserkanal vorhanden. An diesen *sollte lt. ersten Überlegungen* das Plangebiet zur Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

In der Stellungnahme vom 08.03. 2019 hat die AöR mitgeteilt, dass das geplante Wohngebiet schmutzwasserseitig über eine neu zu errichtende Abwasserentsorgungsanlage (Schmutzwasserkanalisation DN 200) anzuschließen ist. Dafür ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals ausgehend von einem Anbindungs- bzw. Übergabeschacht des genannten Wohngebietes in der Hegelstraße bis zu dem vorhandenen Anschlusskanal/-schacht (Anschlusschacht S9000031) in dem Bahnhofsweg des Ortsteiles Langendorf erforderlich.

Der Einleitung der anfallenden Schmutzwässer in das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem der Hegelstraße in dem Ortsteil Langendorf wurde aufgrund der kapazitativen Auslastung der fortführenden Kanalisation und der Pumpwerke nicht zugestimmt.

Damit gestaltet sich die notwendige äußere schmutzwasserseitige Erschließung des Gebietes als kostenintensiver als bisher angenommen. Zur Umsetzung des B-Planes muss auch die Finanzierung gesichert sein. Daher fanden dazu Abstimmungen zwischen der Stadt Weißenfels und der AöR statt. Im Ergebnis wurde seitens der AöR am 20.06.2019 der Beschluss über die Einstellung der benötigten finanziellen Mittel für 2020 gefasst.

Damit sind die Voraussetzungen für die Absicherung der abwasserseitigen Erschließung gegeben. Die Schmutzwasserkanalisation ist in dem öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücke anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 78 Abs.3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet.

Mit Datum vom 14.12.2018 liegt zum B-Plangebiet eine Baugrundbeurteilung – Abschätzung zur Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung (f) vor. „Voraussetzung für funktionstüchtige Versickerungsanlagen ist das Vorhandensein einer wasseraufnehmenden Schicht mit genügender Mächtigkeit und ausreichendem Wasserschluckvermögen. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 etwa in einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert-Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.“

Die anstehenden Böden zeigen Werte von $3,5 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-10}$ m/s (Lößlehm, Geschiebelehm und groß bis gemischtkörnigen Schmelzwassersand). Die grobkörnigen Schmelzwassersande begrenzte linsenförmige Bildungen im Geschiebelehm) sind jedoch in den erkundeten Tiefenbereich nicht in einer ausreichenden Mächtigkeit zu erwarten.

„Somit sind die bis zu Tiefen von 6,00 bis 6,80 m unter Gelände zu erwartenden Böden für den Bau von Versickerungsanlagen nicht ausreichend wasserdurchlässig und damit nicht sickerfähig zu beurteilen. Eine Versickerung der Niederschlagswässer in oberflächennahen Schichten im geplanten Bebauungsplan kommt daher nicht infrage“.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom 04.03.2019 zum Bebauungsplanentwurf bekräftigt. Bei Durchfeuchtung des anstehenden Lösses durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser kann dieser seine Konsistenz ändern, so dass es zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) kommen kann. Der Grundwasserspiegel ist lt. Aussage des LAGB in Tiefen Größer 10 m zu erwarten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Baugrundgutachten und hydrologischer Verhältnisse nicht im Gebiet versickert werden.

Daher ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Die Ableitung über das vorh. System (Niederschlagswasserbeseitigung Hegelstraße 2004 errichtet – über) zum Sickerbecken (über Hegelstraße in Richtung Brückenweg weiter hinter dem Sportplatz in Richtung Feuerwehrgelände zur Versickerungsmulde) wurde in einem Ortstermin mit der AöR am 15.04.2019 abgestimmt.

Der Nachweis der Versickerungsmulde bzw. eine ggf. notwendige Vergrößerung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen Eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser in die Versickerungsmulde (Kreuzungsbereich Hegelstraße/ Sportplatz- Seite 20 der Begründung) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung welche gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Eine vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis ist gegebenenfalls anzupassen.

Den Bauherren wird nahe gelegt, dass eine Brauchwassernutzung erfolgen sollte, ein rechtlicher Zwang zur Nutzung ist nicht möglich.

Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal bedarf einer Genehmigung durch die Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR und ist gebührenpflichtig.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Details zum regenwasserseitigen Anschluss des Gebietes zu klären.

6.4.3. Energieversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Leitungsbetreiber der enviaM. Aus dem vorhandenen Straßenbereich der Louis- Bethmann-Siedlung reicht ein kleines Leitungsstück in den Geltungsbereich des B-Planes (Flurstück 252). Dieses wurde nachrichtlich dargestellt. Es liegt im Bereich der künftigen Erschließungsstraße. Die geltenden Vorschriften zu Schutzstreifen, Abständen bei Bepflanzungen, Überbauungen usw. sind bei der weiteren Erschließungsplanung und der Bauausführung zu beachten. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass ein Anschluss der ca. 20 zusätzlichen Grundstücke möglich ist, da die Stellungnahme keine anderen Aussagen getroffen hat. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Leitungstrassen abzustimmen.

6.4.4. Straßenbeleuchtung

Im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Gebietes sind im Straßenraum Trassen zur Verlegung der Straßenbeleuchtung und zum Aufstellen von Straßenlampen vorzusehen.

Die Aufstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt i.d.R. in einer Entfernung von 30 cm von der Grundstücksgrenze. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu beachten. Die Verlegung der Kabel der Straßenbeleuchtung hat im öffentlichen Straßenbereich, so zu erfolgen, dass spätere Beschädigungen durch z.B. Zaunfundamente ausgeschlossen werden.

Eine Anbindung der neu zu errichtenden Anlage kann an das bestehende Straßenbeleuchtungsnetz an der zukünftigen Fahrbahnverbindung zur Luise- Bethmann-Siedlung und hier an die letzte Leuchte erfolgen.

6.4.5. Gasversorgung/ Wärmeversorgung

Im Bereich der Hegelstraße verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Weißenfels (Nördliche Straßenseite). Der Anschluss des Gebietes ist *lt. Stellungnahme vom 06.03.2019 mittels Rohnetzerweiterung möglich.*

Die Wärmeversorgung obliegt der Entscheidung der künftigen Bauherren. In der Regel werden moderne Wohnhäuser mit geringem Energiebedarf gebaut. Anzustreben sind Lösungen mittels moderner regenerativer Technologien.

6.4.6. Telekommunikation/ Breitband

Im Bereich der Hegelstraße sind Telekommunikationsanlagen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass über diese auch eine Versorgung des geplanten Wohngebietes möglich ist.

6.4.7. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen- Anhalt Süd.

Die Sammlung und Abholung der Abfälle erfolgt mit Behältersystemen (gelbe, braune, blaue und graue Tonne). Für die Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Stellplätze vorzusehen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Gebietes lässt das Befahren der Straßen mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne rückwärtsfahren zu. Damit ist eine Entsorgung der geplanten Grundstücke gesichert.

Bei der weiteren Planung ist der Versorger die AW SAS einzubeziehen und die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Hinweise der AW SAS

Aus abfallrechtlicher Sicht ist darauf zu achten, dass die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS - AöR) für die Entsorgung der Abfälle zuständig und hat insbesondere darauf hinzuwirken, dass der Anschluss der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden an die Abfallentsorgung gewährleistet wird.

Voraussetzung dafür ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort.

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 Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während der Bauzeit von einer für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

Bei der Planung und dem Bau von Stichstraßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden sollen, ist auf Grund der Fahrzeuggröße (3-achsige Müllpressfahrzeuge) Sorge zu tragen, dass die Wendehämmer /Wendekreise in der erforderlichen Größe gebaut werden. Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen nicht erlaubt.

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

Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen sowie die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen, sind zu beachten.

Die seit Januar 1007 gültige GUV-Regel 2113 „Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfällen“ (früher: UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) gibt die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallsammlung verbindlich vor. Diese Regeln sollten, um später Probleme bei der Müllabfuhr zu vermeiden, bereits bei der Planung berücksichtigt werden. So sollten Straßen bzw. Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Wendeanlagen, soweit diese notwendig sind, sollten ausreichend dimensioniert geplant werden.

Das Befahren von Straßen, die nicht den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen, ist für Abfallsammelfahrzeuge gefährlich. Für Sackgassen, die über keine Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife) verfügen, gilt ein grundsätzliches Verbot des Rückwärtsfahrens. Dieses betrifft auch Straßen und Wege in bestehenden Wohngebieten, die in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt werden. Ausschlaggebend für die einschneidenden Bestimmungen der GUV-Regel 2113 zur Abfall-sammlung war das Unfallgeschehen der Vergangenheit. Stellt das Rückwärtsfahren für sich allein schon einen gefährlichen Vorgang dar, gilt dies aufgrund der Unübersichtlichkeit für Abfallsammelfahrzeuge in besonderem Maße.

6.4.8. Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich (Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl 0,6 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung) ist als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden.

Im Zuge der notwendigen Neuverlegung einer Trinkwasserleitung und der Herstellung eines Ringschlusses soll die Dimensionierung so erfolgen, dass das Löschwasser über die Trinkwasserleitung abgesichert werden kann.

Alle weiteren brandschutztechnisch notwendigen Abstimmungen und Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist bei der Planung von Zufahrten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst unbedingt zu berücksichtigen.

6.5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu betrachten. Dazu gehören die Ermittlung der Immissionen, das Aufzeigen von Konflikten und die Darstellung von Lösungen.

In der näheren Umgebung des Gebietes gibt es Emissionsquellen die zu betrachten sind. Hierbei handelt es sich um verschiedene Sportanlagen sowie um Verkehrslärm.

Mit der Ermittlung der Immissionsbelastungen des geplanten Baugebietes infolge des vorhandenen Sportanlagen- und Verkehrslärm wurde die GAF mbH Büro Zwickau (e) beauftragt. Die Schalltechnischen Untersuchungen liegen mit Bericht 2018_105 vor.

Die Untersuchung basiert auf einem ersten Vorentwurf des B-Planes, welcher im Zuge der Planung modifiziert wurde. Die ausschlaggebenden Immissionsorte haben sich dabei nicht verändert, so dass die Untersuchung auch für den vorliegenden Entwurf vollumfänglich gilt.

Die geplante Bebauung ist in der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit gelten für die nächstgelegenen Baugrenzen Orientierungswerte für den Verkehrslärm von 55 /45 dB(A) tagsüber/nachts lt. DIN 18005 und für den einwirkenden Sportanlagenlärm Richtwerte 55/50*/40 tagsüber/Ruhezeit/nachts lt. 18.BImSchV.

Die Beurteilung beinhaltet die Schallemissionen aller Sportanlagen und deren anlagenbezogener Fahrverkehr sowie aller Verkehrsanlagen, die relevant für das B-Plangebiet einwirken.

Betrachtet wurden die 2- Bahnen-Kegelhalle, der Hundesportplatz, der Sportplatz im Regelbetrieb und im Sonntagsbetrieb sowie die Verbindungsstraße zur B 87.

Des Weiteren verläuft die Bahnlinie Weißenfels - Zeitz als eingleisige Anlage. Diese wird durch Triebwagen im Stundentakt in beiden Richtungen befahren. Die Strecke liegt teilweise in einem Einschnitt. Güterverkehr findet gelegentlich statt. Diese Quelle wurde vom Gutachter als nicht relevant eingestuft.

Die angrenzenden Hegelstraßen und die Louis-Bethmann-Siedlung sind ebenso irrelevant.

Innerhalb des B-Plangebietes ist ein unbefestigter Parkplatz vorhanden, der zum Sportareal gehört und für ca. 36 Stellplätze ausgelegt ist.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis: „Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an allen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen bei beiden Sportanlagenlärm-Szenarien eingehalten werden. **Somit ist der Betrieb der benachbarten Sportanlagen für das geplante Wohngebiet „Am Sportplatz“ hinsichtlich der Schallimmissionseinträge als unkritisch zu bewerten.**

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 (Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) an allen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen beim Verkehrslärm-Szenarium eingehalten werden. **Somit sind die Emissionen des öffentlichen Fahrverkehrs für das geplante Wohngebiet „Am Sportplatz“ hinsichtlich der Schallimmissionseinträge als unkritisch zu bewerten.“ (e)**

Die detaillierten Berechnungen sind in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Im Ergebnis wird die Aussage getroffen, dass Lärmschutzmaßnahmen unter der Maßgabe der Einhaltung der in der Untersuchung beschriebenen Betriebsbedingungen der Sportanlagen nicht erforderlich sind.

„Für die Ermittlung der sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ (siehe auch Anlage 5, Rasterdarstellung) an den geplanten Wohnhäusern im Erschließungsgebiet gemäß DIN 4109 (Stand 2018) /11/, /12/ (energetische Summe aus Sportanlagen- und Verkehrslärm) ist anzumerken, dass sich ca. 80 % der Baufelder im Lärmpegelbereich 1 (< 55 dB(A)) und 20% der Baufelder im Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) befinden, somit Anforderungen an die Fassadendämmung mit $R'_{W, res} < 30$ dB (Schallschutzfenster mit SSK 1, selbst bei großflächiger Verglasung der Wohnräume) anzugeben sind. Diese werden nach den gegenwärtig allgemein anerkannten Regeln der Baukunst bereits aus Wärmeschutzgründen (SSK 2) eingehalten.“ (e)

Bei der Berechnung wurde bereits die neue Ausdehnung und eine asphaltierte Oberfläche für den Parkplatz 3 (umzugestaltender Parkplatz im Plangebiet) angesetzt. Ohne asphaltierte Oberfläche erhöhen sich die Emissionen an den nächsten Immissionsorten und es wäre mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. Aus diesem Sachverhalt resultiert auch die Festsetzung der asphaltierten Oberfläche für den Parkplatz.

Der Spielbetrieb findet seit Jahren in den unteren Spielklassen statt und hat sich in den letzten Jahren nicht verändert.

Bezüglich der Frage nach möglichen Beeinträchtigungen durch sich ändernden Spielbetrieb (höheklassischen Spielbetrieb) kann an dieser Stelle die Aussage getroffen werden, dass die vorhandenen Sportanlagen in Langendorf den Anforderungen nicht gerecht werden und für höhere Spielklassen das Stadion der Stadt Weißenfels zu Verfügung steht. Ein Ausbau der Stadionanlagen in Langendorf ist nicht geplant.

Aus Sicht der Stadt wird in der Nähe der Sportanlagen auch einen positiven Aspekt sehen, es stehen den künftigen Bauherren und deren Familien gute Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung zur Verfügung.

6.6. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

6.6.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal

Das Vorhaben befindet sich lt. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege(LDA) im Bereich eines ausgedehnten mehrperiodigen archäologischen Kulturdenkmals. Durch die Erschließung und Bebauung als Wohngebiet wird erheblich in dieses archäologische Kulturdenkmal eingegriffen. Das ist aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur möglich wenn die Modalitäten einer adäquaten archäologischen Dokumentation vor Beginn der Erdarbeiten festgelegt sind.

Die bereits durchgeführte Erkundung im Dezember 2018 in Form eines ersten Dokumentationsabschnittes hat für einen Teil des Gebietes weiteren Dokumentationsbedarf ergeben, so dass die Umsetzung des B-Planes der entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigungen bedarf. Aus fachlicher Sicht ist die adäquate Dokumentation in Form einer archäologischen Ausgrabung Voraussetzung für die Umsetzung des B-Planes.

Eingriffe in archäologische Denkmalsubstanz sind durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen auszugleichen, wobei dem Veranlasser der Maßnahme die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht obliegen.

Die für das Vorhaben erforderliche Dokumentation vor einer Bebauung ist im Denkmalschutzgesetz geregelt. Die weitere Dokumentation soll nach Rechtskraft des B-Planes, jedoch vor Baubeginn der Erschließung erfolgen. Hierfür werden die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung der Grabungen abgeschlossen und eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt.

Ein entsprechender Hinweis zu den noch durchzuführenden Erkundungen ist auf der Planzeichnung unter Hinweise Text Teil B unter Punkt II Nr. 3 zu finden.

Nach erfolgter Gesamtdokumentation und der Freigabe dieser durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie steht einer Bebauung der Flächen nichts entgegen

6.6.1.2. Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Es ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinweis

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

6.6.1.3. Flächen für Wald

Ein Teil des Flurstückes 248 im Westen des B-Plangebietes ist eine vorhandene Waldfläche. Daran soll sich nichts ändern. Entsprechend wurde diese als solche im B-Plan nachrichtlich dargestellt. Die im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzende Spitze (Flurstück 315/38) stellt eine Ersatzmaßnahme des B-Planes „Hegelstraße“ dar. Hier ist eine Waldaufforstung erfolgt.

6.6.2. Artenschutz

Die Einhaltung des speziellen Artenschutzrechtes ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hier insbesondere die §§ 39 und 44 sowie europarechtlich die Richtlinie 92/43/EWG sowie die FFH-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Um für die europarechtlich und national geschützten Arten die möglichen Auswirkungen des Vorhabens und damit die artenschutzrechtliche Zulassung der Planung beurteilen zu können, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet beauftragt, der mit Datum vom 09.11.2018 vorliegt.

Hierin erfolgte die Prüfung für die gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bewertungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen auf der Grundlage einer Potenzialanalyse durch das IB RegioPlan Weißenfels (d).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet artbezogene Aussagen/ Prognosen zur Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sowie ob bzw. welche Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Rechtskonformität erforderlich sind.

Es erfolgte die Betrachtung der prüfrelevanten Arten (bewertungsrelevanten Arten).

Ausgehend von der Fläche des Planungsgebietes sowie den Habitatstrukturen vor Ort wurden folgende wertgebende Artengruppen deren Betroffenheit nicht grundsätzlich auszuschließen ist ermittelt:

- Säugetiere
- Vögel
- Lurche
- Kriechtiere
- Schmetterlinge (Tag- und Dickkopffalter)
- xylobionte Käfer

Es erfolgte eine Relevanzprüfung und daraus wurden projektspezifische (vorhabensbedingte) Auswirkungen im Rahmen einer Wirkprognose mit projektspezifischen Wirkungen ermittelt.

Es erfolgte für die jeweiligen Arten bzw. Artengruppen mit artenschutzrechtlicher Relevanz auf der Basis der projektspezifischen Auswirkungen eine Konfliktanalyse. Im Ergebnis der Konfliktanalyse erfolgte die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Konfliktminderung.

Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt unter Hinweis auf die Verweise auf die Vermeidungsmaßnahmen 1 - 5:

„Das Planungsgebiet (das B-Plangebiet einschließlich einer Pufferfläche von allseitig 50 m) wurde ausgehend vom Planungsauftrag im Oktober 2018 begangen, um dabei anhand der vorhandenen Biotopstrukturen sowie des artspezifischen Habitatangebots vor Ort das entsprechende Artenspektrum auf der Basis einer Potenzialanalyse zu ermitteln. Des Weiteren wurde im Umkreis von 300 m das Vorhandensein von Greifvogelbrutplätze/-horste in Verbindung mit dem Horstschutz nach § 28 NatSchG LSA (mit negativem Ergebnis) geprüft.

Es wurde festgestellt, dass gemäß prognostizierbarer Auswirkungen des geplanten Vorhabens von den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag prüfpflichtigen Arten lediglich eine Beeinträchtigung des Feldhamsters sowie gehölzbrütender Vogelarten (Freibrüter) vor allem in Verbindung mit Erdarbeiten bzw. mit Bautätigkeiten nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Zugriffsverbote für Individuen und Lebensstätten) bzw. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) wurden insgesamt 5 spezifische Vermeidungsmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten vorgegeben (weitere Details siehe Pkt. 5.1.):

- *V_{Art 1} - Kontrolle der Fläche des B-Plangebietes (Ackerfläche) im Frühjahr (Mai/Juni) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf das Vorkommen des Feldhamsters*
- *V_{ART 2} – Kontrolle der an das B-Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gehölze (im Abstand von bis zu 30 m zur Baustelle) im Zeitraum 01.03. bis 30.09. vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf das Vorkommen von Vogelbruten*

- *V_{ART 3} – Beachtung der Horstschutzzone durch Prüfung einer eventuellen Ansiedlung von Großvogelarten (insbesondere Rotmilan) bei Brutbeginn im Zeitraum zwischen März und April in Verbindung mit Bauarbeiten*
- *V_{ART 4} – Vermeidung baubedingter Fallen durch Abdecken/Abschrägen und Kontrolle von Baugruben, Schächten und Gräben*
- *V_{ART 5} – Durchführung einer ökologischen Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten. Im*

Ergebnis der der Wirkanalyse sowie unter der Maßgabe der vorstehend genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens für die bewertungsrelevanten Arten des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (d.h. Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, Verbot wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Verbot Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) erkennbar ist.“

Bei allen Baumaßnahmen sind das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG)

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Gebietes.

| | Fläche in m ² |
|---|-----------------------------|
| Geltungsbereich | 20.055 |
| Allgemeines Wohngebiet WA 1- 5 | 13.448 |
| Verk.bes. Zweckbest – Planstraße A + B | 2.595 |
| Verk.bes. Zweckbest - Parkplatz | 842 |
| öffentl. Grün – Verkehrsgrün | 30 |
| priv Grünfläche westlich Flurstück 248 | 545 |
| priv. Grün im Nordosten (WA2) | 466 |
| Fläche mit Pflanzbindung öffentlich am Parkplatz | 664 |
| Bestehende Gehölzpflanzungen mit Erhaltungsgebot Pflaumenbaumhohle | 906 |
| Wald Flurstück 248 | 499 |

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Mit der Entwicklung der Fläche als Wohngebiet wird dem Bedarf nach eigentumsbildenden Wohnraum Rechnung getragen. Ziel ist es entsprechend der aktuellen Nachfrage Grundstücke mit ca. 600 bis ca. 1000 m² anzubieten auf denen auch hinsichtlich der Fläche eine großzügige Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern realisiert werden kann. Ziel ist es Einwohner in Weißenfels zu halten bzw. potentiellen Fachkräften hier attraktive Wohnmöglichkeiten anzubieten, um sich für Weißenfels zu entscheiden und damit auch die Wirtschaft zu unterstützen.

8.2. Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für den Bebauungsplan tragen die Stadt Weißenfels und Investor/ Erschließungsträger. Die künftige Erschließung erfolgt durch den Investor, der auch als Erschließungsträger fungiert.

Es werden neue öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Unterhaltungskosten als Folgekosten nach sich ziehen.

03.06.2019

Quellenverzeichnis

- a) Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und allgemeine Gründungsberatung zum B-Plan Hegelstraße (Sachverständigenbüro für Geotechnik Dipl.Ing. (FH)/ Dipl.-Geol. Jochen Hilgenberg; Am Ziegelgraben 37; 06618 Naumburg/Saale vom 10.12.2012
- b) CLU-Untersuchungsbericht 211/767 B-Plan Hegelstraße; 06667 Langendorf vom 15.11.2012 211 767-01/-16 CLU GmbH, Chemisches Labor für Umweltanalytik Halle, Reideburger Straße 65/6; 06116 Halle
- c) Untersuchung zum Lärmschutz für die Erweiterung des Baugebietes „Hegelstraße“ Weißenfels OT Langendorf, Dipl. Ing. L. Quäschling Architekten und Ingenieure Weißenfelder Straße 1 06667 Weißenfels OT Langendorf vom 04.10.2017
- d) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Regionalentwicklung und Geoinformation, Moritz-Hill-Str.30, 06667 Weißenfels vom 09.11.2018
- e) Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Sportanlagen- und Verkehrslärm für den B-Plan Nr. 39 der Stadt Weißenfels, OT Langendorf; Wohngebiet „Am Sportplatz“ erstellt GAF mbH, Büro Zwickau, Lessingstraße 4 08058 Zwickau
- f) Baugrundbeurteilung, Geotechnische Beratung – Abschätzung zur Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung vom 14.12.2018, Sachverständigenbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Jochen Hilgenberg