Stadt Weißenfels

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. 41
„Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“**

**im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 a Baugesetzbuch**

Begründung

11.02.2020

Der Oberbürgermeister

Erarbeitet von:

HARTMANN & BIEDA GbR
Hallesche Straße 24
06268 Obhausen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangsbedingungen	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlage/Verfahren	5
1.3 Planungsgrundlagen	6
1.4 Geltungsbereich	6
1.5 Ziele der Raumordnung	6
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	7,8
1.7 Städtebaulicher Bestand	8
1.7.1 Schallschutz	9
1.7.2 Immissionsschutz	9
1.8 Naturräumlicher Bestand	9
1.8.1 Schutzobjekte	9
1.8.2 Abiotische Faktoren	10
1.8.3 Biotische Faktoren	10
1.8.4 Artenschutzrechtliche Belange	11
1.8.5 Landschafts- und Stadtbild	11
1.9 Städtebauliches Konzept/Planungsziele	11
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1 Gewerbegebiete	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1 Höhe der baulichen Anlage	13
2.2.2 Grundflächenzahl	13
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	13
2.3 Bauweise	14
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
2.5 Nebenanlagen	14
2.6 Stellplätze	14
2.7 Verkehrsflächen	14
2.7.1 Äußere Verkehrserschließung	14
2.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
2.8 Abfallbeseitigung	15

	Seite
2.9 Grünflächen	15
2.10 Ver- und Entsorgung	15
2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)	17
2.13 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)	17
3. Belange der Umwelt	18
3.1 Rechtsgrundlage	18
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	18
3.2.1 Anwendungsbereich	18
3.2.2 Größe des Plangebietes	18
3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
3.3 Ergebnis	19
4. Hinweise	19
4.1 Archäologie	19
4.2 Kampfmittel	20
4.3 Regenwasserentsorgung	21

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2019

1. die Aufstellung der Satzung zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ in den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ der Stadt Weißenfels und

2. den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Weißenfels und Gerth – Mobile e. Kfm. zur Übernahme der Planungsleistungen für die Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ in den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ in der Stadt Weißenfels.

Die Stadt Weißenfels plant, den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ in den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ zu überführen.

Es wurde im Jahr 1992 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ aufgestellt. Dieser ist seit 1.10.1992 rechtskräftig. Träger dieses Vorhabens und der Erschließung war die Firma Caravan- und Freizeitmarkt Gerth aus Weißenfels.

Der Vorhabenträger hat sich mit Durchführungsvertrag vom 17.07.1992 gegenüber der Stadt Weißenfels dazu verpflichtet, das Vorhaben umzusetzen.

Das Vorhaben umfasste die Errichtung des Betriebsgebäudes als Stahlbauhalle mit Verkaufsbereich, Büro- und Sozialbereich, Werkstattbereich sowie Lagereinrichtung im

1. Obergeschoss. Die Gesamtgrundfläche des Betriebsgebäudes beträgt 274 m² und wurde durch den Vorhabenträger realisiert und genutzt.

Im Jahr 1996 beantragte die Firma Caravan- und Freizeitmarkt Gerth eine Planänderung zum bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“. Die Planänderung wurde nicht rechtskräftig.

Die Planänderung umfasste den Bau eines Kfz-Ausstellungsgebäudes mit Verbindung zum vorhandenen Gebäude durch eine Freiflächenüberdachung.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 soll die jetzige Nutzung planungsrechtlich gesichert und eine Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Auf dem noch unbebauten südlichen Teil des Grundstücks im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nun beabsichtigt zwei Hagelschutzdächer zu realisieren.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ bleibt als Gewerbegebiet bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

„(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4

Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ entspricht den gesetzlichen Anforderungen des § 13a und wird unter Pkt. 3.1 näher behandelt.

Das Nutzungskonzept für den zurzeit unbebauten südlichen Grundstücksteil sieht eine weiterhin gewerbliche Nutzung vor.

1.2 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

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

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

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommunen unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie anderen Landesgesetzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde mittels Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels in seiner Sitzung am 23.05.2019 (Beschluss-Nr. 561-54/2019) eingeleitet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ nach dem Zeitpunkt der förmlichen Beschlussfassung zur Planaufstellung ist nicht erforderlich, da innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. BauGB abgesehen werden kann.

1.3 Plangrundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ liegen aktuelle Vermessungen vor, um einen präzisen Lage- und Höhenplan zu erstellen.

Dem Lage- und Höhenplan liegt die Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) zu Grunde.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ wurde auf dieser Grundlage erstellt. Geodatenbasis A 18-36778-2010.

1.4 Geltungsbereich

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke der Gemarkung Borau, Flur 6 sind die Flurstücke 12/7 und 47.

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.807 m² und wird umgrenzt

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung Selauer Straße 101; 103; 105; 107; 109 (Flurstücke 12/1; 12/4; 122/12; 123/12; 118/11)
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung Drei Wege 2 (Flurstück 120/11)
- im Süden durch den öffentlichen Weg „Drei Wege“
- im Westen durch Wiesengrundstück an welchem die B 91 neu entlang führt.

Die Ausdehnung des B-Plangebietes beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 120 m und in Ost-West-Richtung ca. 40 m.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ ist den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Bauleitverfahren durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Referat 24, den Landkreises, hier Burgenlandkreis und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22.Dezember 2008 (BGBl. 2986) ist in § 8 Abs. 7 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert:

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

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

Der regionale Entwicklungsplan Halle wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt und am 28.11.2010 bekannt gemacht.

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

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

Die regionale Planungsgemeinschaft Halle bestätigt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Nr.41 Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraue geäußert werden. Aus regionalplanerischer Sicht sind die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung basierend auf dem REP Halle 2010 einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren nicht berührt.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich des B-Planbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. In Mischgebieten ist nicht störendes Gewerbe, gemäß § 8 (2) BauNVO mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig. Demnach sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die folgenden Schalleistungspegel (Lw“) für Mischgebiete nicht überschreiten. Lw“ (Tag): 60 dB (A); Lw“ (Nacht): 45 dB (A)

Der B-Plan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraus“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der B-Plan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraus“ wird somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan umgesetzt. Der Planwille der Gemeinde wird realisiert.

1.7 Städtebaulicher Bestand/Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Weißenfels. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraus“ wird das Plangebiet als Autohaus, Werkstatt, Ausstellungshalle, Hagelschutzdach, gepflasterte Stellflächen, Werbeanlagen, Strauchhecken und Grünanlagen mit Scherrasen genutzt.

1.7.1 Schallschutz

Das Gebiet des B-Planes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraus“ liegt in einer Entfernung von ca. 200 m von der Bundesstraße B 91 und ca. 150 m von der Selauer Straße entfernt.

Es erfolgt eine Einschränkung der Lärmwerte von 65 dB (Tag) und 50 (Nacht) für Gewerbe auf 60 dB (Tag) und 45 dB (Nacht) für Mischgebiete, da die B-Planfläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Der Standort der Werkstatt bleibt bestehen. Maßnahmen zur Lärmsenkung sind somit nicht notwendig.

1.7.2 Immissionsschutz

Im B-Plangebiet ist nicht mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen.

1.8 Naturräumlicher Bestand

1.8.1 Schutzobjekte

NATURA 2000

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

Im Untersuchungsraum und in unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden.

Im weiteren Umkreis finden sich: (Nomenklatur nach Landesnummern LSA)

FFH-Gebiet Nr. 0149 Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg

FFH-Gebiet Nr. 0151 Tote Täler südwestlich Freyburg

FFH-Gebiet Nr. 0183 Saalehänge bei Goseck

Bundesnaturschutzgesetz

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

§ 23 Naturschutzgebiete

§ 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente

§ 25 Biosphärenreservate

§ 26 Landschaftsschutzgebiete

§ 27 Naturparke

§ 28 Naturdenkmale

§ 29 Geschützte Landschaftsbestandteile

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

1.8.2 Abiotische Faktoren

Topographie

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Weißenfels in einer Höhenlage von ca. 164 m über NHN. Das Gelände, von der Zufahrtstraße Drei Wege leicht abfallend, liegt relativ eben .

Geologie/Boden

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer in der Kreidezeit gebildeten, dem Mittleren Buntsandstein zugehörigen, geologischen Platte.

Das Plangebiet ist heute durch das Autohaus, die Werkstatt und die Ausstellungshalle sowie durch Pflasterflächen, Scherrasen und eine Strauchhecke geprägt.

Wasser/Grundwasser

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten und der Standortbedingungen des Plangebietes ist nicht mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser kann in den unbefestigten Randbereichen versickern (Scherrasenflächen versickern).

Klima/Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse sind durch die Begrünung, Freiflächen im Planungsgebiet und die lockere Einfamilienhausbebauung im Umfeld charakterisiert. Kaltluftschneisen oder Kaltluftbildungsflächen finden sich im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht.

Die bestehenden Freiflächen besitzen in ihrer Gesamtheit eine untergeordnete Rolle als Ausgleichsfunktion für die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas durch Frisch- oder Kaltluft-Produktion und deren Abfluss.

1.8.3 Biotische Faktoren

Flora

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbebetrieb sind die bestehenden Grünflächen als artenarm und von geringer ökologischer Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt einzustufen.

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

Code	Biototyp
GSB	Scherrasen
HEX	Sonstiger Einzelbaum
BW	Gebäude
VSA	Gepflasterte Flächen
PYA	Rabatte

Das Planungsgebiet ist durch großflächig gepflasterte Flächen und ökologisch geringwertige Scherrasenflächen und eine Strauchhecke geprägt.

Fauna

Der Lebensraum der Fauna ist geprägt von der Strauchhecke und Rabatten. Die Gehölze dienen als Ansitz und Singwarte sowie Nahrungsbiotop für Singvögel und diverse Insektenarten.

Im Plangebiet sind auf Grundlage der Biotopstruktur die typischen Vertreter der Avifauna Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke und Grünfink zu erwarten.

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

Aufgrund der Biotopausstattung des Planungsgebietes und seiner Umgebung ohne Gewässer sind Reptilien und Amphibien im Plangebiet nicht zu erwarten.

1.8.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören.

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate sind von diesem Schutz ausgenommen.

Die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

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

Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden keine besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohn- und Gewerbeumfeld sowie gärtnerischer Nutzung sind die betrachteten Flächen für seltene und störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Da allerdings alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Im vorliegenden Fall werden alle bestehenden Sträucher erhalten. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützte Arten einfinden sollten, können die beanspruchten Flächen aber dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden.

Für alle Maßnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes werden das Umweltschadengesetz und das Artenschutzgesetz beachtet.

1.8.5 Landschafts- und Stadtbild

Das Planungsgebiet zählt naturräumlich zum Naturraum östliches Harzvorland, im Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte. Gebietscharakterisierende Landschaftsmerkmale vorlandwirtschaftlicher Zeit waren ausgedehnte Waldflächen. Dominierende Flächennutzungen waren in den letzten Jahrhunderten allerdings die Grünlandnutzung in vernässten Bereichen und die Landwirtschaftsnutzung in den unvernässten Schwarzerdebereichen sowie die Forstwirtschaft.

Das unmittelbare Landschaftsbild wird derzeit westlich durch die Rasenfläche, an welche die Ortsumgehung B 91 neu entlang führt, die angrenzende Einfamilienhausbebauung im Norden und Nordosten und südlich die öffentliche Straße „Drei Wege“ geprägt.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Planungsgebiet wird von den großflächigen Pflasterflächen dominiert. Das Erscheinungsbild der Freiflächen wird im baulichen Zusammenhang, bedingt durch die Pkw-Stellflächen und das zum öffentlichen Weg hin leicht abfallende Gelände nicht wahrgenommen. Sowohl das Stadt- als auch das Landschaftsbild sind im Zuge der momentanen Nutzung des Plangebietes als optimal zu bezeichnen.

Der Bebauungsplan beachtet Belange des Landschaftsbildes durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünungen aus standortgerechten Sträuchern.

1.9 Städtebauliches Konzept/Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit zu geben, sich zu erweitern. Für den Plangeber gelten folgende Ziele:

- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umwelteinflüssen.

Die Konzeption strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nettobaufläche und Grünflächen an. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten und werden im westlichen Bereich erweitert. Die topografische Beschaffenheit des Plangebietes bleibt erhalten.

Im Bereich des öffentlichen Weges „Drei Wege“ liegen alle Versorgungsleitungen an. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten. Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gem. §§ 1 bis 15 BauNVO. Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt als Baugebietstyp Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO fest.

2.1.1 Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes zwischen der Straße Drei Wege und der Selauer Straße. Die Wohnbebauung schließt sich in nördlicher Richtung an. Im Gewerbegebiet gelten deshalb die Lärmwerte eines Mischgebietes.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nach § 8 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Be-
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Nutzungen gemäß BauNVO § 8 (2) Nr.3 Tankstellen sowie § 8 (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau" durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt und umfasst folgende Festsetzungen:

- a) die maximal zulässige Traufhöhe gem. § 18 BauNVO
- b) die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- c) die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- d) die maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

2.2.1 Höhe der baulichen Anlage

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

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wurde gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ein Bezugspunkt innerhalb der Planzeichnung mit Höhenangabe festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich zum Plangebiet. Damit sind Veränderungen der Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden im Plangebiet gemäß BauNVO (4) mit max. 5,0 m für das Gewerbegebiet festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Trauflinie der äußeren Dachhaut.

2.2.2 Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet gemäß BauNVO § 16 (2) mit 0,8 für Gewerbegebiete festgeschrieben.

Gemäß § 17 der BauNVO ist die GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete die Obergrenze.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Zulässig sind im Gewerbegebiet maximal 2 Vollgeschosse.

2.2.4 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet gemäß BauNVO § 16 (2) mit 0,7 für das Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Obergrenze wird deshalb eingefügt, weil die geforderte Löschwasserversorgung für ein Gewerbegebiet von 96 m³/h nicht erreicht wird. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,7 ist aus Sicht des Amtes für Brand- und Katastro-

phenschutz des Burgenlandkreises die anliegende Löschwassermenge von 48 m³/h ausreichend.

2.3 Bauweise

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ ist keine Beschränkung für die Bauweise definiert, um flexibel bei der Nutzung der Grundstücke reagieren zu können.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO umschreiben die Flächen, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig.

Für eine engere Festsetzung durch Baulinien liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Als geringfügig gilt im Sinne der textlichen Festsetzung 1,0 m.

Dachüberstände ohne Dachraum werden über die gesamte Fassadenlänge als untergeordnet angesehen und dürfen damit ebenfalls die Baugrenze mit 1,0 m überschreiten.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausgleichsflächen A1 – A4 sind von einer Überbauung ausgeschlossen.

Die Einsehbarkeit in den Straßenraum beim Ein- und Ausfahren in bzw. vom Grundstück muss gewährleistet sein.

2.6 Stellplätze

Wie bei den Nebenanlagen ist die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den Ausgleichsflächen.

2.7 Verkehrsflächen

Durch einen Bebauungsplan können öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

2.7.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt bereits über den öffentlichen Weg „Drei Wege“.

2.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Bebauung des Gewerbegebietes ist verkehrlich erschlossen. Die Befestigung erfolgte mit Betonpflaster.

2.8 Abfallbeseitigung/Abfallentsorgung

Der bestehende Betrieb ist bereits an das Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

2.9 Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen (A1 –A3) in Form von Scherrasen, Rabatten und Strauchhecken bleiben erhalten. Im süd-westlichen Teil, entlang der Grundstücksgrenze, erfolgt eine Erweiterung der Grünfläche durch Neuanlage einer Strauchhecke (A4). In der Bestandsausgleichsfläche A2 erfolgt eine Nachpflanzung.

2.10 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ist realisiert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das Kanalnetz der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im zulässigen 300 m-Bereich in der Selauer Straße über 2 Stück Unterflurhydranten mit jeweils 48 m³/h Wassermenge.

Nach der Technischen Regel des DVGW, Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 bei einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich, wobei die Geschossflächenzahl nicht größer als 0,7 ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in der Nutzungsschablone mit 0,7 festgesetzt.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH.

Telekommunikation

Anschluss an Versorgungsnetz der Telekom.

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

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

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

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

Da ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Caravan- und Freizeitmarkt Gerth“ besteht, der in einen Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ überführt werden soll, ist das B-Plangebiet beplant und liegt somit im Innenbereich der Stadt Weißenfels. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels wird dieses Gebiet bewertet.

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

Da das B-Plangebiet Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ im Innenbereich der Stadt Weißenfels liegt, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels. Sie schützt erhaltenswerte Bäume und Sträucher im Stadtgebiet.

Laut Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels gilt:

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Die Bäume, Großsträucher und Hecken im Geltungsbereich dieser Satzung werden in den nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

(2) Geschützt sind:

a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

(b) mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist

(c) alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 400 cm, gemessen vom Erdboden bis zum Ende des höchsten Zweiges

(d) alle freiwachsenden Hecken mit einer durchschnittlichen Höhe von 150 cm ab einer Länge von 200 cm

(e) Ersatzpflanzungen gemäß § 8 dieser Satzung vom Zeitpunkt der Pflanzung an.

Auf dem B-Plangebiet Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ gibt es keine schützenswürdigen Bäume. Dessen ungeachtet bleiben die bestehenden Bäume und Sträucher erhalten.

Die Bäume sind auf dem B-Plan als zu erhaltende Bäume mit Bestandsschutz dargestellt.

Auf der Pflanzgebotsfläche A 4 ist eine Strauchhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ wurden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen befinden sich Gehölzstrukturen, die erhalten bleiben sollen.

Aus diesem Grund wird durch den Bebauungsplan deren dauerhafte Erhaltung als Beitrag zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

3. Belange der Umwelt

3.1 Rechtsgrundlage

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

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

Die Notwendigkeit für das B-Plangebiet wird im Folgenden untersucht.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB als Planungsinstrument eingeführt. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn die folgenden nachstehenden Voraussetzungen gegeben sind.

3.2.1 Anwendungsbereich

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

Im vorliegenden Fall wird der derzeit im Plangebiet gültige Vorhaben- und Erschließungsplan in ein Gewerbegebiet überführt. Daher stellt die Entwicklung des Gewerbegebietes die Nachnutzung einer Fläche dar.

3.2.2 Größe des Plangebietes

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

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen alle Flächen eingerechnet werden, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind.

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Parkplätze, die der Öffentlichkeit gewidmet sind, finden in der Berechnung der zulässigen Grundfläche keine Berücksichtigung, da die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs gilt gem. § 1 Abs.2 Nr. 1 BauO LSA.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4.807 m². Selbst bei der höchstmöglichen Anrechnung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 würde die maximale Bebaubarkeit des Gewerbegebietes 3.845 m² betragen. Somit wird das geplante Bebauungsvorhaben die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Eine Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist somit nicht notwendig.

3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Boraus“ wird nach dem Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt und bedarf daher keiner Umweltverträglichkeitsprüfung aus denen in Punkt 3.2.2 genannten Gründen.

Die Nicht-Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung befreit jedoch nicht von der Prüfung ob eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

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

Bodenfunktion

Die vorhandenen Flächen sind größtenteils mit Betonpflaster belegt. Insgesamt ist das Ausmaß der durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu vernachlässigen. Durch die geplante Grünfläche wird es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Bodensituation kommen.

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Da das Grundwasser sehr tief liegt, ist von einem geringen Einfluss auf das Grundwasser auszugehen. Die Regenwasserversickerung wird durch die möglichen Neubauten gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst.

Klima/Luft

Durch die Nutzung des Planungsgebietes für Autohaus mit Werkstatt ist beim Schutzgut Klima/Luft von keiner weiteren Belastung durch Autos gegenüber der bisherigen Nutzung auszugehen.

Aufgrund des Erhalts von Grünflächen und den Bindungen zur Begrünung wird das Kleinklima des Plangebietes gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinträchtigt.

Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird mit privatem Grün aus Strauchpflanzungen gestaltet. Dabei wird der Verwendung von heimischen Arten der Vorzug gegeben. Zusätzlich tragen der Erhalt von Bäumen und Hecken im Planungsgebiet und die Neuanlage einer Strauchhecke zur Gliederung der Räume bei.

Die bestehenden und die neu anzulegende Strauchhecke müssen als artenarm eingestuft werden, sind jedoch wertvoller als die bestehenden Scherrasen- und unbefestigten Flächen. Zusätzliche strukturreiche Lebensräume werden durch die Pflanzung der Strauchhecke geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt nicht zur Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben führen nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (siehe Pkt. 1.8.4 Artenschutzrechtliche Belange).

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht beeinflusst. Der Bebauungsplan trägt durch entsprechende Festsetzungen zur Wahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes bei.

3.3 Ergebnis

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen für die Nutzung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ erfüllt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Borau“ beachtet. Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Es ist kein Umweltbericht notwendig.

4. Hinweise

4.1 Archäologie

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LDA bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Die bauausführenden Betriebe werden grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen.

Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

4.2 Kampfmittel

Die untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde hat in der Stellungnahme des Burgenlandkreises zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der betreffenden Flächen anhand der hier zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse ergeben hat, dass der Planbereich fast vollständig Kampfmittelverdachtsflächen enthält.

Sollten künftig Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sein, sind vor Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:

4.2.1. Angaben zu der prüfenden Fläche

- Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer),
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(n) Flurstück(e)),
- Eigentümerinformationen (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke),
- Informationen zum Bauvorhaben (Art des Bauvorhabens z.B. Garage, EFH... usw., bei Trassen z.B. Leitungen, Straßen..., Angabe der Trassenbreite, geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs, soweit bekannt, Kenntnis zu Auf-füllungen und Altbebauung, soweit bekannt)

4.2.2. Arbeitskarten

- Übersichtskarten (Topografische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens)
- Detailkarten (Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist – 2-fach)

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Rechts- u. Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens LR/30.32.4.2/2322611-044/19 zu stellen.

Ungeachtet dessen besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Fläche zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die im Land Sachsen-Anhalt tätig sind, könnte auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Sollten sich im Rahmen der Antragstellung Veränderungen zu den Bauvorhaben, die eventuelle Flächenänderungen oder terminliche Verschiebungen nach sich ziehen, ergeben, ist dies rechtzeitig anzuzeigen.

4.3 Regenwasserentsorgung

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat in der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes oberflächennah Löss mit mehreren Metern Mächtigkeit vorliegt.

Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann.

Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässern im Bereich von baulichen Anlagen könnten somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Allgemein ist bei Neubebauungen eine standortbezogene Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

.....
Stadt Weißenfels

.....
Der Oberbürgermeister