

# STADT WEISSENFELS



## Bebauungsplan Nr. 43 gemäß § 13a BauGB

### „Wohngebiet Leipziger Straße/ Lassalleweg“

#### Begründung

Planungsbüro

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

Aktualitätsstand  
der Planung:

16. August 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	4
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
2.3.	Ausgangssituation, Vornutzung .....	4
2.4.	UVP- Vorprüfung .....	7
<b>3.</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>9</b>
4.1.	Planungsrechtliche Situation .....	9
4.2.	Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2.1.	Landesentwicklungsplan (LEP) .....	9
4.2.2.	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle).....	10
4.3.	Flächennutzungsplanung .....	11
4.4.	Sonstige Planungen .....	12
4.4.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030).....	12
4.4.2.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	12
4.4.3.	Verkehrsentwicklungsplan.....	12
4.4.4.	Lärmaktionsplan Weißenfels .....	13
4.4.5.	3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen Sachsen-Anhalt (g).....	13
4.5.	Eigentumsverhältnisse .....	13
4.6.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	13
4.6.1.	Straßen .....	13
4.6.2.	Geh- und Radwege .....	14
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 .....	15
4.8.3.	Tiere.....	15
4.8.4.	Landschaftsbild .....	15
4.8.5.	Ökologisches Verbundsystem .....	16
4.8.6.	Geologie/ Baugrund/ Boden/ Altlasten.....	17
4.9.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	18
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept und Planverfahren .....</b>	<b>18</b>
5.1.	Planungsalternativen.....	18
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
6.1.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	19
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	19

---

6.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen.....	21
6.2.	Verkehrerschließung .....	21
6.2.1.	Äußere Erschließung.....	21
6.2.2.	Innere Erschließung .....	21
6.2.3.	Ruhender Verkehr.....	22
6.2.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung.....	23
6.3.	Ver- und Entsorgung .....	24
6.3.1.	Wasserversorgung .....	25
6.3.2.	Schmutz und Regenwasser.....	25
6.3.3.	Energieversorgung .....	26
6.3.4.	Straßenbeleuchtung.....	26
6.3.5.	Gasversorgung/ Wärmeversorgung.....	27
6.3.6.	Telekommunikation/ Breitband .....	27
6.3.7.	Abfallentsorgung .....	27
6.3.8.	Löschwasserversorgung .....	28
6.4.	Immissionsschutz.....	28
6.5.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen .....	35
6.5.1.	Nachrichtliche Übernahmen .....	35
6.5.1.1.	Archäologisches Kulturdenkmal.....	35
6.5.1.2.	Kampfmittel.....	35
6.6.	Artenschutz .....	36
6.6.1.	Projektspezifische relevante Wirkungen .....	36
6.6.2.	Artbezogene Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote .....	38
6.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung von objektbedingten Beeinträchtigungen sowie von Beeinträchtigungen während der Bau- und der Betriebsphase.....	54
6.6.4.	Maßnahme zur Funktionserhaltung .....	55
6.6.5.	Darstellung der Befreiungserfordernisse .....	56
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>56</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>57</b>
8.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	57
8.2.	Belange des städtischen Haushaltes.....	57

## 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.

Im angrenzenden Gebiet Johannismark erfolgten in der Vergangenheit Bebauungen mit Einfamilienhäusern. Lediglich der Teil Ecke Leipziger Straße, Eimündung in den Lassalleweg ist im Wesentlichen unbebaut geblieben.

Um diesen Bereich weiter entwickeln zu können, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Wohnstandort in der Johannismark ist bei Interessenten für Grundstücke zum Bau von Einfamilienwohnhäusern sehr gefragt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. SR055-05/2019 der Stadt Weißenfels wurden folgende städtebaulichen Ziele definiert:

- *Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden in Verbindung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.*

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

#### ***Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet***

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Nordöstlichen Stadtrand der Stadt Weißenfels.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 454, 27/191, 27/192, 27/193, 27/194, 27/195 und 27/196 in der Flur 6 der Gemarkung Weißenfels mit einer Gesamtfläche von ca. 11.436 m<sup>2</sup>

#### ***Grenze des räumlichen Geltungsbereichs***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Lassalleweg und sich daran anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche (aktuell als Grünfläche genutzt)
- im Süden durch den Jasminweg bzw. vorhandene Wohnbebauung,
- im Osten durch die Wohnbebauung des Rotdornweges
- im Westen durch die Leipziger Straße und ein Doppelhaus.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

#### ***Ausgangssituation, Vornutzung***

Die Fläche wird als Grün- bzw. Gartenfläche genutzt. Aktuell sind ein „verwilderter Garten“ und ein Garten mit Gartenhaus vorhanden. Die verbleibenden Bereiche werden intensiv als Grünland genutzt. Im Bereich des Grünlandes befinden sich einzelne Gehölze.

Begründung







Das Gelände liegt ca. 2 – 3 m über der Leipziger Straße und steigt von Westen nach Osten an.

Von Norden nach Süden ist ebenfalls ein leichtes Gefälle zu verzeichnen. Die Fläche wird an drei Seiten von Straßen/ Wegen begrenzt und ist in dem Areal die letzte mögliche Baufläche.

An der Leipziger Straße Nr. 120 befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Wäschereibetrieb Textil Service Weißenfels. Dieser wird nicht mehr genutzt und steht leer. Die Flächen sind im FNP nicht als Bauflächen ausgewiesen. Hier ist langfristig ein Rückbau der Gebäude geplant. Eine Neubebauung ist auch im Hinblick auf die Nähe zur Saale und dem umgebenden Überschwemmungsgebiet nicht angezeigt.

Südlich des Jasminweges befindet sich die Fläche eines geschützten Biotops - Feldgehölz außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen. Bei der Fläche des südlichen Saalehanges an der Leipziger Straße handelt es sich um eine ehemalige Lehmgrube, die bei der Neuaufstellung des FNP Einstufung als Waldfläche dargestellt wurde. Ob diese Kennzeichnung gerechtfertigt ist oder besser eine Kennzeichnung als geschütztes Biotop erfolgen sollte bleibt aktuell offen.

### ***UVP- Vorprüfung***

Die Stadt Weißenfels hat eine UVP-Vorprüfung für den Neubau der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) 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 ist noch im Amtsblatt der Stadt Weißenfels öffentlich bekannt zu machen.

### 3. Planverfahren

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

Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen. Es grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung an. Im Nordosten und Südwesten befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet auch hinsichtlich der Ausdehnung durch die benachbarten Straßen Jasminweg, Lassalleweg und die Leipziger Straße begrenzt ist. Es erfolgt keine Ausdehnung in die freie Landschaft. Die vorhandene Bebauung im Areal wird verdichtet. Teilflächen wurden in der Vergangenheit als Gärten genutzt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind vorhanden:

**1. Die Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO) des Bebauungsplanes – entspricht Geltungsbereich (ca. 11.590 m<sup>2</sup>) Die überbaubaren Grundflächen im Sinne § 19 BauNVO beträgt für den Teil des B-Plan (ausgewiesene WA-Flächen x GRZ 0,4 = 3.510 m<sup>2</sup> + ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche/ Gehweg) ca. 5.210 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Grundfläche unter 20.000m<sup>2</sup> (gemäß § 13a (1) Nr. 1.). Ein räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht ebenfalls nicht.**

**2. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.**

Mit dem B-Plan soll die Möglichkeit zu Errichtung vorwiegend von Wohnbebauung ermöglicht werden. Eine UVP-Pflicht besteht dafür nicht.

**3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.**

Es gibt weder im Gebiet noch im Nahbereich Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, so dass keine Beeinträchtigung erfolgen kann.

Das B-Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

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

12.12.2019	Aufstellungsbeschluss/ Bekanntmachung
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
	Bekanntmachung im Amtsblatt/ Internet
	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Juni 2021	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
	Abschließende Abwägung
	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. Die Stadt Weißenfels hat die Voraussetzungen für das Planverfahren nach §13a BauGB geprüft. Diese sind mit Verweis auf Punkt 3 dieser Begründung gegeben.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist vorwiegend von benachbarten Wohnnutzungen geprägt. Hinzu kommen begrenzende Straßen und Wege.

### 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. 43 Wohngebiet „Leipziger Straße / Lassalleweg“ dient der Deckung von Wohnbedarf insbesondere zur Schaffung zu eigentumsbildendem Wohnraum und entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010.

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. 43 der Stadt Weißenfels „Wohngebiet Leipziger Straße / Lassalleweg“ ergibt sich insbesondere aus der Lage und der Größe des Plangebietes von ca. 1,15 ha, dem Planungsziel und den damit verbundenen Auswirkungen auf Erfordernisse der Raumordnung.

Die Stadt Weißenfels ist Eigentümer des überwiegenden Anteils der Flächen. 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.

#### **4.2.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Ebene der Regionalplanung konkretisiert.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Zur Umsetzung dieser im § 17 Landesplanungsgesetz festgeschriebenen Aufgabe hat sich die Planungsregion Halle gebildet und den Regionalen Entwicklungsplan erarbeitet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle verfügt seit dem 21. Dezember 2010 über einen rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).

Am 20.01.2020 ist der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht in Kraft getreten.

Aus diesem Teilplan resultieren für das Plangebiet keine relevanten Änderungen. Der Stadt Weißenfels ist auch hier die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im REP Halle ist der Planbereich von folgenden Festlegungen betroffen:

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

**Laut 4.2.G ist im Gesamtraum 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 LSA2.11.)“**

### **4.3. Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenfels ist die Fläche des Geltungsbereiches als geplante Wohnbaufläche 01-W2 dargestellt. Damit erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.4. Sonstige Planungen

##### 4.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030)

Das INSEK 2030 trifft die Aussage: „... dass eine Einbindung regenerativer Energien in Stadtentwicklungsprozesse eine Maßnahme im Rahmen der energetischen Stadterneuerung darstellt.“

Bezüglich des Einsatzes regenerativer Energieträger sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich sind die Kriterien des ökologischen Bauens, die Vorgaben der Energie Einsparverordnung (EnEV) sowie der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen und anzuwenden. Das bedeutet bei der Entwicklung von Bauvorhaben u.a. auch, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist“(h). Dem entspricht die vorliegende Planung.

##### 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

Die Stadt Weißenfels verfügt über einen fortgeschriebenen Einfachen TeilverkehrsPlan „Altstadt“ mit Arbeitsstand 2016. Der betreffende Bereich der Leipziger Straße liegt nicht im Altstadtbereich. Daher gibt es auch keine Aussagen.

Für die das Plangebiet erschließende Regelstraße ist gemäß den Festlegungen der Richtlinie für die integrierte Netzgestaltung eine Verbindungsfunktionsstufe V sowie eine Kategoriengruppe

der Verkehrsweegeerschließung ES (Erschließungsstraße) festzustellen. Somit ist die Regelstraße der Verkehrsweegeekategorie ES V-Anliegerstraße zuzuordnen. Die Regelstraße ist über die Straße "Leipziger Straße" 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.

Die Ausbildung der Verkehrsfläche sollte als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6 m zuzüglich Böschungen für den Straßenkörper erfolgen. Die Gestaltung nach dem Prinzip des Shared Space verzichtet im Zuge einer Nivellierung auf Bordsteine und Abgrenzungen und setzt stattdessen auf eine lediglich orientierende Unterteilung des Straßenraums. Diese Straßenausbildung wird für das Plangebiet favorisiert.

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

#### **4.4.4. Lärmaktionsplan Weißenfels**

Die Lärmaktionsplanung basiert auf den Daten des Landesamtes für Umweltschutz.

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m die B 91 - Ortsumgehung Weißenfels.

Im Lärmaktionsplan hat die Stadt Weißenfels sich an den Empfehlungen des Umweltbundesamtes orientiert, mit dem Ziel der Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen. Sie hat für die Lärmaktionsplanung der Hauptverkehrsstraßen der Stufe 3 (dazu gehört die B 91) die Auslöswerte  $L_{DEN} = 65$  dB(A) und  $L_{Night} = 55$  dB(A) gewählt. Für Straßenabschnitte an denen einer der Auslöswerte überschritten wird sind Lärminderungsmaßnahmen zu untersuchen. Der Planbereich des B-Planes liegt im Bereich mit dem Handlungsziel der Minderung der erheblichen Belästigungen. Für die Errichtung der neuen Gebäude kann dies z.B. durch die Verwendung entsprechender Baustoffe erfolgen.

#### **4.4.5. 3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen Sachsen-Anhalt (g)**

Laut Kartierung (auch einsehbar im Sachsen-Anhalt Viewer liegen die Tagwerte der Pegelklassen im Plangebiet zwischen 55- 60 dB (A). Der Lärmindex in der Nacht liegt in Teilen des Plangebietes (Norden) zwischen 50 - 55 dB(A).

Die EU-Lärmkarte des gewichteten Tag-Abend-Nacht-Index LDEN dient einer einheitlichen Erfassung und des Vergleichs der Geräuschsituation innerhalb der EU und sollte nicht mit den bekannten Tag-Lärmkarten (06:00 - 22:00 Uhr) in Deutschland verwechselt werden. Abb. 5.1 stellt die EU-Lärmkarte als Übersichtskarte im Anhang dar. (Quelle g)

#### **4.5. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich bis auf zwei Flurstücke im städtischen Eigentum.

#### **4.6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

##### **4.6.1. Straßen**

Die übergeordnete Anbindung erfolgt von der Wohngebietsstraße über die Leipziger Straße in Richtung Innenstadt bzw. in wenigen 100 Metern auf die B 91 (Ortsumgehung Weißenfels) in alle Richtungen, u.a. zur Autobahnanschlussstelle A 9.

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

Die Hauptzufahrt zum Gebiet erfolgt über die Leipziger Straße. Von hier aus erfolgt die verkehrstechnische Erschließung mittels einer Planstraße zum Lassalleweg. Die Straßen dienen im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Lassalleweg am Abzweig zum Weißdornweg bzw. Ecke Leipziger Straße/ John-Scher-Weg.

#### **4.6.2. Geh- und Radwege**

Im Bereich der Leipziger Straße sind aktuell weder Fuß- noch Radweg vorhanden. Die Anlage eines Rad-/ Fußweges entlang der Leipziger Straße gehört zu den mittelfristigen Zielen der Stadt Weißenfels.

Die Rad- und Fußweganbindung des geplanten Wohngebietes ist in Richtung Südosten über die verkehrsberuhigten Straßen der Johannismark und über den Lassalleweg in Richtung Innenstadt gegeben.

#### **4.7. Sonstige technische Infrastruktur**

Im Bereich der Leipziger Straße bzw. des Lassalleweges sind die Erschließungsmedien vorhanden. Innerhalb des geplanten Baugebietes sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden.

Insofern der Leitungsbestand bekannt ist, wurde dieser 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**

Naturräumlich sind die Flächen des Planungsgebietes gemäß Gliederung der Landschaftseinheiten des Landes Sachsen-Anhalt (Lau, 2000) dem Halle-Naumburger Saaletal mit dem eigentlichen Talboden des Saaletales und den angrenzenden Hängen zuzuordnen.

Hier bildeten zusammenhängende Eichen-Buchen-Wälder die ursprüngliche Vegetation. Das Saaletal und die Bachtäler des Planungsgebietes trugen einen dichten Auen-Wald, der durch die periodisch wiederkehrenden Frühjahrshochwässer beeinflusst wurde. [c]

Das Plangebiet gehört zu einem langgestreckten Saalehang zwischen Leipziger Straße und dem Lassalleweg.

Das Gelände liegt ca. 2 – 3 m über der Leipziger Straße und steigt von West nach Ost um ca. 6 – 7 m und von Nord nach Süd um ca. 3 – 4 m.

Die Fläche wird an drei Seiten von Straßen/ Wegen begrenzt und ist in dem Areal die letzte mögliche Baufläche.

An der Leipziger Straße Nr. 120 befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Wäschereibetriebes Textil Service Weißenfels. Dieser wird nicht mehr genutzt und steht leer. Die Flächen sind im FNP nicht als Bauflächen ausgewiesen. Hier ist langfristig ein Rückbau der Gebäude geplant. Eine Neubebauung ist auch im Hinblick auf die Nähe zur Saale und dem umgebenden Überschwemmungsgebiet nicht angezeigt.

#### **4.8.2. Pflanzen**

Die frischeren Standorte der Bachtäler wären ohne den Menschen durch Erlen-Eschen-Wälder mit Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) geprägt. In der artenreichen Strauchschicht träten neben dem Jungwuchs der genannten Baumarten auch Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) auf.[c]

Der Planbereich wird überwiegend von Grünland geprägt. Auf den Grünlandflächen dominiert Rotschwengel aber auch zusammenhängende Flächen mit kurz gehaltener Brombeere oder mit Kleb-Labkraut bzw. Knoblauchsrauke sind unter anderem zu finden.

An einigen Stellen stehen im Bereich des Grünlandes bzw. im Nahbereich der Leipziger Straße und am Lassalleweg noch Einzelbäume (Laub- bzw. Nadelgehölze). Weiterhin gibt es im Südosten größere einzeln stehende Hasel-Sträucher sowie eine Gebüschgruppe mit Gemeiner Esche, Holunder und Liguster. Weiterhin sind Gebüschgruppen aus Ziersträuchern (Forsythie, Flieder) vorhanden. Es liegt nah, dass diese aus einer ehemaligen kleingärtnerischen Vornutzung des Gebietes stammen.

Im Süden des Plangebietes liegt eine Parzelle eines ehemaligen Gartens, welche nicht mehr bewirtschaftet wird und bereits seit einigen Jahren „verwildert“. Die Fläche ist teilweise eingezäunt. In dem „verwildertem Garten“ stehen Großbäume wie z.B. eine Traubeneiche und Eschen. Aber auch Nadelgehölze (Kiefer, Thuja. Hinzu kommt entsprechender Wildaufwuchs.

Im Rahmen der Begehung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden insbesondere in diesem Bereich zahlreiche Vogelarten festgestellt.

Aufgrund des vorhandenen Naturschutzpotentials, des Bestandes an Gehölzen und insbesondere als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel, wurde seitens der Stadt Weißenfels die Entscheidung getroffen, diese Fläche nicht als Baufläche auszuweisen, sondern diese zu erhalten.

Es liegt zum B-Plangebiet keine Kartierung der vorhandenen Bäume und Sträucher vor. Im Rahmen der weiteren Bebauung bedarf es bei einer Notwendigkeit von Rodungen der Genehmigung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels. Es ist dabei anzustreben, die Ersatzpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorzunehmen.

Die Fläche südlich des Jasminweges (Feldgehölz im Bereich der Alten Lehmgrube) stellt ein nach § 30 BNatSchG - geschütztes Biotop dar.

#### **4.8.3. Tiere**

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen). Speziell der verwilderte Garten ist auch Brutplatz verschiedener Kleinvogelarten (festgestellt lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) Mönchs- und Gartengrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp). Baumhöhlen und/oder signifikante Rindenabplatzungen als potenzielle Vogel- bzw. Fledermausfortpflanzungsstätten waren an den im B-Plangebiet vorhandenen Bäumen nicht zu finden. [c]

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 liegt am Ortsrand von Weißenfels. Hier sind angrenzend an das B-Plangebiet hinsichtlich Gebäuden vorwiegend

Einfamilienhäuser vorhanden. Im Süden befindet sich ein einzelnes Gebäude und eine Biotopfläche = Feldgehölz, welches sich auf der Fläche einer alten Lehmgrube entwickelt hat.

Unweit des Plangebietes verläuft die Ortsumgehung Weißenfels, welche aufgrund der Höhe ihres Verlaufes vom Plangebiet teilweise zu sehen ist.

Das umliegende Landschaftsbild wird weiterhin durch die vorhandene Altbebauung (Leerstand) einer Wäscherei und die Ortsumgehung mit Grünzügen bestimmt. Es gibt weiterhin tw. Sichtbeziehungen über das Saaletal bis hin zum Fleischwerk.

Die Fläche im Plangebiet ist bis auf ein Gärtenhäuschen nicht bebaut. Im Umfeld steht an der Ecke Leipziger Straße/ Lassalleweg ein Doppeleinfamilienhaus. Am Jasminweg grenzen Einfamilienhäuser an und im Norden die Wohnbebauung des Rotdornweges. Im Plangebiet selbst liegt noch bewirtschaftetes Gartengrundstück und ein verwildeter Garten mit zahlreichen Gehölzen. Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten um insgesamt ca. 7 m an. Das Süd- Nordgefälle liegt bei ca. 0,5 m. Einzelne Gehölze werten die Fläche auf.

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Straßen bzw. Wegen begrenzt.

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.

#### **4.8.5. Ökologisches Verbundsystem**

Die Flächen westlich der Leipziger Straße (in Richtung Saale) sind gemäß Landschaftsplan der Stadt Weißenfels dem Ökologischen Verbundsystem zuzuordnen. Im Regionalentwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP, 2010) wurden u.a. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems auch im Planungsgebiet mit den räumlichen Schwerpunkten des Saaletales westlich der Ortslage Weißenfels sowie des ehemaligen Tagebaugeländes "Kayna Süd" festgelegt.

Ziel des ökologischen Verbundsystems ist die Schaffung eines Biotopverbundes zur dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Dabei ist ein zusammenhängendes System von naturnahen, gefährdeten oder sonstigen für den Schutz von Natur und Landschaft bedeutsamen Lebensstätten herzustellen.

Um dem weiteren Verlust von Tier und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume entgegenzuwirken, gibt es zahlreiche Bestrebungen auf internationaler, nationaler und Landesebene, die in Gesetzen, Übereinkommen, Verträgen und Programmen ihren Ausdruck finden.

Die räumliche Ordnung und die Funktionen des Biotopverbundsystems sind hierarchisch aufgebaut.

Neben den überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheiten von landesweiter bzw. überregionaler Bedeutung (z.B. Natura 2000- und Naturschutzgebiete) sind in Ergänzung dazu regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten auf Landkreisebene sowie örtlich bedeutsame Biotopverbundeinheiten auszuweisen.

Diese regional bedeutsamen Biotopverbundeinheiten sowie örtlich bedeutsamen Biotopverbundeinheiten sind wesentlicher Bestandteil der Landschaftsplanung. Von besonderer Bedeutung sind hier die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.

Auf regionaler Ebene sind insbesondere in von der intensiven Landwirtschaft geprägten Bereichen zur Vernetzung von Biotopen erforderliche lineare und punktförmige Elemente, insbesondere Hecken und Feldraine sowie Trittsteinbiotope, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, zur Biotopvernetzung zu schaffen (§ 21 Abs. 5 und 6 BNatSchG).

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaustandort wird keine Beeinflussung des Biotopverbundsystems gesehen.[c]

#### **4.8.6. Geologie/ Baugrund/ Boden/ Altlasten**

##### **Geologie**

Regionalgeologisch gehört das Gebiet der Stadt Weißenfels zum nordöstlichen Bereich der Thüringer Senke. Innerhalb dieser regionalgeologischen Einheit ist das Gebiet dem Südwestrand der Merseburger Scholle (auch Merseburger Buntsandsteinplatte genannt) zuzuordnen. Sie kann in eine nordöstliche und eine südöstliche Teilscholle untergliedert werden.

Das Gebiet der Stadt Weißenfels liegt dabei im Bereich der südlichen Störung, der Naumburger Mulde. Hier lagern vor allem Gesteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins (der weiter westlich im Raum Freyburg und südlich von Osterfeld durch Muschelkalk abgelöst wird) als so genanntes Tafeldeckgebirge relativ flach auf dem Grundgebirge.

Die Ablagerungen des Buntsandsteins entstanden in der Erdformation des Trias vor ca. 250 bis 240 Millionen Jahren.

„Die geologische Basis wird durch die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteines eingenommen. Dabei handelt es sich um eine Wechsellagerung aus hellen Sandsteinen und Tonsteinen, wobei im engeren Projektareal die Sandsteine überwiegen. Die Festgesteine sind im Hangenden zu Lockergestein zersetzt. Der Zersatzhorizont kann sehr unterschiedliche Mächtigkeiten aufweisen. In ihm sind Sandsteinstücke und Sandsteinplatten integriert. Mit wachsender Tiefe gehen die zersetzten Festgesteine in einen stark verwitterten bis verwitterten Sandstein mit plattigen Sandsteinstücken und Sandsteinplatten mit Sandlagen oder in einen stark verwitterten bis verwitterten Tonstein mit Tonlagen über. Überdeckt werden die Festgesteine und ihre Zersatzprodukte

vor allem im südlichen Teil durch Reste der Saaleterrasse in Form von Kiesen, ansonsten durch pleistozänen Geschiebemergel mit Schmelzwassersandlagen. Im nördlichen Teil des Projektareals (BS 1 bis 3) dominieren Sandsteinzersatz und stark verwitterter Sandstein unter einer geringmächtigen Auffüllungsbedeckung.“ (Bereich der am nächsten am Plangebiet liegt)

„Aufgrund der geologischen Gegebenheiten und der Standortbedingungen ist mit natürlich anstehendem Grundwasser erst in größerer Tiefe, unterhalb unserer Aufschlussebene zu rechnen. Zu Zeiten starker Niederschläge und während der Schneeschmelze muss jedoch mit Schichtwasservorkommen im Sandsteinzersatz und in den Schmelzwassersandlagen im Geschiebemergel sowie im Übergangsbereich von Terrassenschottern zum unterlagernden Sandstein gerechnet werden.“ [e]

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachgebiet Hydro- und Umweltgeologie vom 17.06.2021 beträgt „der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) nach den vorliegenden Daten mehr als 5 m. Nach den geologischen Karten sind im Baugebiet im Osten Abschwemmmassen > 2 m Mächtigkeit und im Westen Bildungen des Mittleren Buntsandsteins zu erwarten. Die angetroffenen Gesteine sind nach erster Einschätzung nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet. Standortkonkrete Nachweise sind zu empfehlen.

Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versi-

ckerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.“

## **Boden**

Den Boden im Planungsgebiet prägen vor allem lößbestimmte Schwarzerden, in den Talungen der Saale und der anderen Fließgewässer grundwasserbeeinflusste, hydromorphe Sedimentböden aus vorwiegend sandigem Lehm bis Lehm und Schlufflehm, lokal auch aus lehmigem Ton. Sie sind meist durch Schotter unterlagert. Als wichtige Begleitböden treten in Abhängigkeit vom Grundwasserstand Auen-Gleye auf. Aueböden wie Auenlehm-Vegas bis Auenlehm-Vegagleye sind ein hervorragendes Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz und daher in hohem Maße schützenswert. [c]

## **Baugrund**

Für das Umfeld des Plangebietes gibt es aus Baumaßnahmen der Vergangenheit zwei Baugrunduntersuchungen. Diese stehen vorrangig im Zusammenhang mit dem Kanal- und Straßenbau der benachbarten Wohngebiete. Die Flächen liegen alle weiter westlich und haben ein bedeutend höheres Geländeniveau. Inwieweit daraus Rückschlüsse für das Plangebiet zu ziehen sind kann nicht eingeschätzt werden. Daher empfiehlt es sich vor der Umsetzung des Gebietes im Rahmen der Planung der Erschließung und auch im Rahmen der Errichtung der geplanten Einzelnen Wohnhäuser Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Bei weiteren Untersuchungen sind auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und zu ggf. auftretendem Schichtenwasser (eher temporär) zu treffen. Insbesondere in Hangbereichen ist dies je nach Bodenschichtung nicht ungewöhnlich.

## **Altlasten**

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten im B-Plangebiet.

## **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.
2. Maßnahmen zum Lärmschutz insbesondere zu den Fassaden und

## **5. Planungskonzept und Planverfahren**

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

### **5.1. Planungsalternativen**

Planungsalternativen werden in der Phase des Bebauungsplanverfahrens nicht betrachtet. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 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 WA3.

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.

#### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die Grund- und Geschosßflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse / maximale Firsthöhe festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen WA1 bis WA3 werden maximal zulässige Grund- und Geschosßflächenzahlen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Es sind Grundstücke mit Größen von ca. 600 – 1000 m<sup>2</sup> 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.

Werden auf den privaten Grundstücksflächen Kies-, Schotter- oder Steinflächen bzw. sonstige unbegrünte Gartenflächen angelegt, so sind diese zusätzlich zu den Vorgaben der Berechnung der Grundflächenzahl, in diese mit einzurechnen, da hier eine Teilversiegelung vorliegt.

### Geschosßflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Geschosßflächenzahl von 0,6 steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Die Geschosßflächenzahl 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 Firsthöhen wie folgt fest:

„Die maximale Firsthöhe wird gemäß Nutzungsschablone begrenzt. Die Firsthöhe bemisst sich als Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (gemäß Definition der BauO LSA - Keller zählt nicht als Vollgeschoss, wenn er nicht mehr als 1,6 m im Mittel über die Geländeoberkante hinausragt) und dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der Dachfläche am First.“

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

Die Festsetzung erfolgte insbesondere aufgrund der Hanglage nicht mittels eines konkreten Bezugspunktes oder über das arithmetische Mittel. Bei derartigen Festlegungen haben sich in der Vergangenheit immer wieder Probleme gezeigt. Das Urgelände ist oft schon verändert und die Höhenlage der geplanten Straße steht zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes nicht fest. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gelände in zwei Richtungen unterschiedlich stark fällt.

Die getroffene Festsetzung ermöglicht maximal 2 Geschosse. Wird das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage zum Vollgeschoss, kann darüber nur noch eingeschossig gebaut werden und der Bezugspunkt wird durch die Oberkante des Fußbodens des Kellergeschosses gebildet. Wird das Kellergeschoss nicht zum Vollgeschoss, dann können max. zwei Vollgeschosse darüber errichtet werden. Dies kann im Maximum zu recht hohen Gebäudekörpern führen, was jedoch bei der Hanglage und dem relativ starken Ostwestgefälle insbesondere im Baufeld 3 durchaus zu tolerieren ist.

Die Festsetzung 2.1. erlaubt geringe Überschreitungen der Firsthöhen.

„ Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das Höchstmaß der Höhe der baulicher Anlagen ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen, Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und Bauteile, wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.“

Mit dieser Festsetzung sollen einige wenige Möglichkeiten der Überschreitung der Firsthöhe ermöglicht werden, die je nach Gebäudeausbildung und Vorschriften in der Regel immer über den First hinaus ragen.

### **6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert.

#### **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 Festsetzungen oder öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen lt. BauO oder grünordnerische Festsetzungen) entgegenstehen.

#### **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.

„Bei der Errichtung von Garagen außerhalb von Wohngebäuden (einzeln stehende oder angebaute) ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.“

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.

Diese Festsetzung gilt für die Garagen die außerhalb des eigentlichen Wohngebäudes errichtet werden. Für Garagen, die direkt in das Gebäude integriert werden ist die Festsetzung nicht anzuwenden, da die Baugrenzen nur eine Entfernung von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

„Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Wärmetauschern zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.“

Ein ähnliches Ziel verfolgt die vorgenannte Festsetzung für die überdachten Stellplätze/ Carports. Wärmetaucher sollen aus Gründen der Optik nicht zwischen den Gebäuden und Verkehrsfläche aufgestellt werden.

### **6.2. Verkehrserschließung**

#### **6.2.1. Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die Leipziger Straße bzw. den Lassalleweg. Über diese ausgebauten Straßen erfolgt die weitere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Beide Straßen sind Gemeindestraßen im Zuständigkeitsbereich 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.

Zur äußeren Erschließung gehört auch die Führung der Fußgänger über das Plangebiet hinaus mit Berücksichtigung der Sicherung des Schulweges bis zur Bushaltestelle einschließlich dazugehöriger Straßenbeleuchtung. Diese Punkte sind seitens der Stadt Weißenfels bei der Erschließung des Gebietes mit abzusichern.

#### **6.2.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt mittels einer öffentlichen Gemeindestraße. Das Straßengrundstück ist mit einer Breite von 6,00 m zuzüglich Böschungsübergänge unter Berücksichtigung der Hanglage geplant.

Die gesamte Verkehrsführung im Gebiet erfolgt verkehrsberuhigt.

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 als Zufahrt zum Wohngrundstück.

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 Beschilderung erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

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

Der Straßenquerschnitt soll das Begegnen von LKW und PKW bei reduzierter Geschwindigkeit Schrittgeschwindigkeit ermöglichen. Die ausgewiesene Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen schafft die Voraussetzungen dafür.

Die geplante Straßenführung soll das Gebiet an die Leipziger Straße und den Lassalleweg anbinden. Diese Variante erhielt den Vorzug gegenüber einer Variante mit Anbindung an den Jasminweg oder mit nur einer Anbindung an den Lassalleweg und eine Wendeschleife. 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.

#### Hinweise zur Straßengestaltung

Die Ausgestaltung der Wege im Wohngebiet sollte derart erfolgen, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind und dass sie den verkehrlichen Anforderungen der angedachten Nutzung in angemessener Form gerecht wird.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle des Erfordernisses zur Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraums im Rahmen der Maßnahme rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist.

Sofern sich in Anbetracht gegebenenfalls ändernder Verkehrsbeziehungen eine abweichende Markierung und Beschilderung erforderlich wird, ist ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan zur Prüfung sowie zum Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzureichen.

#### 6.2.3. Ruhender Verkehr

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.

Parallel zur Leipziger Straße wurde als Verbindung zwischen Planstraße und Jasminweg im Westen des Plangebietes ein Fußweg zeichnerisch festgesetzt.

#### **6.2.4. Freiraumkonzept und Grünordnung**

Im Plangebiet sind im Nordwesten und Südosten einige Gehölze im Bereich der Baugrundstücke vorhanden. Hinzu kommt die Gehölzfläche im Bereich des Flurstückes 97/192. Letztere hat sich in der Vergangenheit zu einem höherwertigen Biotop bestehend aus Sträuchern und Bäumen entwickelt. Diese Fläche soll erhalten werden. Entsprechend erfolgte die Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot.

Die max. überbaubare und versiegelbare Fläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt. Das bedeutet, dass pro Grundstück maximal 40 % überbaut und versiegelt werden dürfen. In die Grundflächenzahl ist nicht allein die Gebäudefläche und die Stellplätze oder Garagen, einzurechnen. Hinzu zählen auch weitere versiegelte oder teilversiegelte Flächen, wie z.B. Schwimmbäder, Wintergärten, Erker, Terrassen, oberirdische Treppen, Tiefgaragen, Podeste, sämtliche befestigte Wege, Gartenhäuser, Pools, Schächte usw..

Alle weiteren Flächen sind als „Private Gartenflächen naturnah und unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen. Sie sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Gärten/ Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter, Kies, Sand und Mulch ist unzulässig.“

Immer mehr Hausbesitzer tauschen das Grün im Vorgarten gegen Kies oder Schotter aus. Das mag man pflegeleicht und modern finden – ökologisch sinnvoll ist das nicht. Insekten und Vögel finden in den versiegelten Vorgärten keine Nahrung.

Je mehr Flächen versiegelt werden, umso weniger Platz bleibt für Pflanzen und Insekten und andere Kleintiere insbesondere für Vögel. Insekten sind eine wichtige Grundlage für die Zukunft der Menschen.

Daher soll auch in diesem B-Plan versucht werden über die Nachteile der modernen Kiesbeete aufzuklären.

Vorgärten und kleine Grünflächen in privaten Grundstücken haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Die Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab – das wird besonders in Städten in den letzten Jahren immer mehr festgestellt und entwickelt sich zu Problemen. Da Kiesgärten meist durch Folien komplett versiegelt sind, könnten sie bei Starkregen auch kein Wasser aufnehmen. Es wird mehr Wasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, bzw. wenn diese es nicht mehr fassen können führt es zu Überschwemmungen.

Bei der Gestaltung von Vorgärten ist zu beachten, dass die Versiegelung im Wesentlichen städtebauliche als auch ökologische Aspekte berührt. Für die Stadtgestalt ist von Bedeutung, welchen Eindruck der öffentliche Raum und die ihm zugeordneten Flächen vermitteln und welche ökologisch-klimatischen Funktionen erreicht werden sollen. Des Weiteren muss die Funktion für Versickerungsleistungen der Niederschläge auf privaten Flächen gesichert werden. Ein Garten mit heimischen Pflanzen ist nicht automatisch pflegeintensiver oder teurer, aber er zeigt mehr Artenvielfalt und bietet einheimischen Tieren eine Lebensgrundlage. In der Landwirtschaft sieht man inzwischen oft Blühstreifen an Feldrändern oder auch mittendrin. Hier im eigenen Garten kann jeder Bauherr etwas für die Insekten und die Zukunft tun, sich kreativ zeigen und bunte Flächen im Garten schaffen, die zum Beispiel Wildbienen und Hummeln und anderen Insekten einen Speiseplan bieten. Auch bestimmte Garten- und Heilkräuter übernehmen derartige Funktionen. Hier gibt es vielfältige Möglichkeiten.

Mit der Festsetzung soll angeregt werden zum Umdenken und ein kleiner Beitrag zum Schutz der Insekten geleistet werden.

Neben den Schotterflächen spielt auch die Frage der richtigen Beleuchtung für Insekten eine wichtige Rolle.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde folgendes festgesetzt:

„Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, werden angerechnet.

Mit dieser Festsetzung soll ein kleiner Ausgleich für die entstehende Versiegelung erfolgen, welcher im B-Planverfahren nach § 13a BauGB keiner Eingriffsbilanzierung bedarf. Hinzu kommt der Anreiz die im Bereich vereinzelt vorhandenen Bäume zu erhalten. Mit den Baumpflanzungen wird ebenfalls ein kleiner aber wichtiger Beitrag für Natur, Klima und Umwelt geleistet.

Der B-Plan setzt zwei öffentliche Grünflächen und Standorte für Baumpflanzungen wie folgt fest:

„Gemäß Planzeichnung ist parallel zur Leipziger Straße eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche ist parallel zur Straße unter Einhaltung der Sichtfreiflächen und straßenrechtlichen Vorschriften eine Hecke aus einheimischen laubwerfenden Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

„Gemäß Planzeichnung werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Standorte zum Anpflanzen von einheimischen, laubwerfenden Bäumen mit einer Pflanzqualität Hochstamm Stm mind. 12 - 14 cm 3 x v mit Ballen festgesetzt. Geringe Abweichungen von den zeichnerisch festgelegten Standorten sind zulässig.“

Die Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern erhöht die Vielfalt, übernimmt Ausgleichsfunktionen und schirmt den geplanten Fußweg zur Leipziger Straße hin ab. Die Baumpflanzungen dienen auch der Beschattung des Fußweges und des Spielplatzes.

Eine zweite öffentliche Grünfläche mit ca. 380 m<sup>2</sup> wurde als Spielplatz festgesetzt. Es gibt im Umfeld eine Vielzahl von Wohnhäusern, jedoch keinen öffentlichen Spielplatz. Daher erfolgt die Ausweisung einer Spielplatzfläche im Plangebiet. Die Fläche soll für kleine Kinder als Spielplatzfläche hergerichtet werden. Auch wenn die Fläche nicht „riesig“ ist bietet sie die Möglichkeit für eine kleine Spielkombination/ Spiellandschaft. Die Gestaltung des Spielplatzes obliegt der weiteren Planung der Stadt Weißenfels.

Bei der Realisierung des Spielplatzes für Kleinkinder ist eine barrierefreie Ausbildung umzusetzen.

„Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Spielplatzfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und einem Zaun allseitig einzugrenzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine giftigen oder gefährlichen Pflanzen z.B. mit Stacheln verwendet werden“

„Der lt. Planzeichnung festgesetzte Fußweg ist wasserdurchlässig mit einem Oberflächenbelag aus Pflastersteinen herzustellen.“

Die Festsetzung zur Ausführung des Fußweges erfolgte zur Minimierung der Versiegelung.

### **6.3. Ver- und Entsorgung**

Die Medienererschließung 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 Leipziger Straße bzw. im Bereich des Lassalleweges.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom/Gas/ Wasser sind die Stadtwerke Weißenfels zuständig. Diese bedienen sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd (SG SAS).

Seitens der SG SAS wurden folgende allgemeine Hinweise für die weitere Planung gegeben.

Eine Überbauung der Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sowie Errichtung baulicher Anlagen sind Mindestabstände einzuhalten (siehe Hinweisblatt).

Für die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist eine Netzerweiterung erforderlich.

Für Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Weißenfels GmbH (sofern es sich nicht um Anschlussleitungen für das entsprechende Grundstück handelt), die sich nach der Erschließung im Privateigentum bzw. nicht öffentlich gewidmeten Flurstücken/Flächen befinden, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch notwendig.

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, wird hingewiesen. Diese sind wie "in Betrieb" befindliche Leitungen zu betrachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist. Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, ist ein schriftlicher Antrag zu stellen.

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

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

### **6.3.1. Wasserversorgung**

Trinkwasserleitungen sind im Bereich der Leipziger Straße und teilweise im Jasminweg vorhanden. Im Lassalleweg liegt eine Leitung bis in Höhe Rotdornweg.

Zur künftigen Erschließung des Gebietes bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes ist gegeben. Denkbar wäre auch ein Ringschluss vom Lassalleweg zur Leipziger Straße. Über die neu zu verlegende Trinkwasserleitung soll auch der für den Grundschutz von Wohngebieten erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h realisiert werden. Dazu bedarf es der Errichtung entsprechender Hydranten im Gebiet. Diese sind so anzuordnen, dass sie jederzeit zugänglich sind.

### **6.3.2. Schmutz und Regenwasser**

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

#### **Schmutzwasser**

Das geplante Wohngebiet „Leipziger Straße/Lassalleweg“ in Weißenfels ist schmutzwasserseitig über die vorhandenen öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen (Schmutzwasserkanalisation) der Abwasserbeseitigung Weißenfels-AöR im Lassalleweg , Leipziger Straße und /oder Jasminweg, zu entsorgen.

Details der Entsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären und mit der AöR abzustimmen. Die Schmutzwasserkanalisation im 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.

Das von den bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist i. S. § 79 b WG LSA durch den Grundstückseigentümer in geeigneter Form im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückzuhalten und zu versickern.

Ist das Versickerungsvermögen des anstehenden Erdstoffes auf den Grundstücken zu gering und es bestehen keine andere technische Möglichkeiten der Verwertung des Oberflächenwassers z. B. durch die Errichtung und Betreibung einer Brauchwasseranlage, Rigolenversickerung, Verdunstungsmulden o.ä. ist der AöR gegenüber dies auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens anzuzeigen und nachzuweisen. In Abstimmung mit der AöR wird diese sodann über die Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage unter Bedingungen (z.B. private Regenrückhaltung) entscheiden. Seitens der privaten Bauherren sind alle technischen Möglichkeiten zur Entsorgung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen und nachzuweisen.

Das Regenwasser aus dem offenen Graben des Lassalleweg fließt in den Graben östlich der Leipziger Straße, unter der Straße durch weiter in den Graben (Flurstück 11) und von hier aus in die Saale. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers des Straßen- und Gehwegraumes hat über den öffentlichen Graben zu erfolgen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Details zum regenwasserseitigen Anschluss des Gebietes zu klären. Gegebenenfalls bedarf es Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zur Pufferung von Starkniederschlägen. Die Versiegelung der Grundstücke sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal in ein Gewässer ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Benutzung, welche gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Für die Einleitstelle in die Saale besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis. Eine Vergrößerung der Einleitmenge in die Saale sollte vermieden werden.

Hinweis zur Grundstücksentwässerung

Es darf kein Oberflächenwasser von den Grundstücken über die Zufahrten in den öffentlichen Bereich der Straße gelangen. Das Gefälle ist so zu wählen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleibt. Ist das nicht möglich, muss eine Entwässerungsrinne an der Grenze zum öffentlichen Grundstück vorgesehen werden. Der Anschluss dieser Rinne muss an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück erfolgen.

### **6.3.3. Energieversorgung**

Im Bereich der Leipziger Straße und im Lassalleweg sind Mittelspannungs- und Niederspannungskabel vorhanden. Seitens der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd wurde im Auftrag der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH mit Schreiben vom 14.05.2020 die Aussage getroffen, dass eine Versorgung mit Strom grundsätzlich möglich ist.

Die geltenden Vorschriften zu Schutzstreifen, Abständen bei Bepflanzungen, Überbauungen usw. sind bei der weiteren Erschließungsplanung und der Bauausführung zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Leitungstrassen abzustimmen.

### **6.3.4. 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 Möglichkeit an das Netz der Straßenbeleuchtung im Lassalleweg anzubinden, sollte möglich sein.

### **6.3.5. Gasversorgung/ Wärmeversorgung**

Im Bereich der Leipziger Straße (Westseite) und im Lassalleweg (Nordseite) verlaufen Gashochdruckleitungen DN 100.

Ein Stich einer Niederdruckleitung endet im Osten des Jasminweges. Der Anschluss des Gebietes ist mittels einer Netzerweiterung 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.

### **6.3.6. Telekommunikation/ Breitband**

Im Bereich des Lassalleweges liegen nördlich des Weges im Bereich der Grünfläche Fernmeldeleitungen der Stadtwerke Weißenfels.

Telekommunikationsleitungen der Telekom liegen in der Leipziger Straße und teilweise im Jasminweg. Es wird davon ausgegangen, dass über diese auch eine Versorgung des geplanten Wohngebietes möglich ist.

Hinweise seitens der Deutschen Telekom lt. Stellungnahme vom 14.06.2021

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist eine Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Eine zeitnahe Einbindung in ihre Ausführungspläne ist daher sehr wichtig. Spätestens wenn der Erschließungsträger verlässliche Angaben zur Bebauung der Grundstücke und deren Dimensionierung machen kann.

Darum bitten wir zu beachten, dass für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **6.3.7. 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.

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

### **6.3.8. Löschwasserversorgung**

Für den Geltungsbereich (Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung) ist als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden.

Eine Absicherung soll über das Trinkwassernetz der Stadtwerke erfolgen. Diese Menge ist lt. Aussage der Stadtwerke grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Rohnetzerweiterung mit Ringschluss zwischen Rotdornweg und Lassalleweg.

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit den Stadtwerken Weißenfels (SWW) zu koordinieren.

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.

### **6.4. 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 Verkehrslärm der Leipziger Straße und der Ortsumgehung sowie um Schienenlärm der Deutschen Bahn.

Zum B-Plan liegt mit Datum vom 18.10.2019 eine Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrslärm vor. Diese wurde mit Datum vom 11.08.2021 um den Zusatz des Schienenverkehrs und den maßgeblichen Außenlärm ergänzt.

Für die Berechnung des Außenlärmpegels durch Straßenverkehrslärm wurden vom Gutachter die folgenden Verkehrswege mit Verkehrslasten (2018 der Bundesstraße B91n, Zählstelle Weißenfels (3815), Internetauftritt der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt)) bzw. eigene orientierende Zählungen modelliert.

- Bundesstraße B91n in zwei Teilen (STRb002, STRb003) mit Verkehrszahlen Stand 2018 von DTV = 13.151 mit Schwerlastanteilen von jeweils 12,8 % tagsüber und nachts, Regelgeschwindigkeiten für PKW/LKW von 100/80 km/h und Straßenoberfläche: Splittmastix-Asphalt ( $D_{Stro} = -2$  dB);
- Leipziger Straße (STRb001) mit Verkehrszahlen Stand 2019 gemäß orientierenden Verkehrszählungen von DTV = 5.350 mit Schwerlastanteilen von 2,5 % tagsüber und

1,2% nachts, Regelgeschwindigkeit von 60 km/h für PKW/LKW und Straßenoberfläche:  
nicht geriffelter Gussasphalt ( $D_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB}$ ).

Nach Modellierung der sonstigen die Schallausbreitung beeinflussenden baulichen und Geländegegebenheiten sowie von Einzelimmissionspunkten erfolgten Berechnungen der Straßenverkehrslärmsituation.

Durch die Stadt Weißenfels, Stadtverwaltung, Fachbereich III wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH beauftragt, eine Schallimmissionsprognose zum auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Weißenfels „Wohngebiet Leipziger Straße / Lassalleweg“ einwirkenden Verkehrslärm zu erarbeiten. Der auf das Gebiet des Bebauungsplans einwirkende Verkehrslärm (nördlich des Plangebietes gelegene Bundesstraße B91n und nordöstlich gelegene Leipziger Straße, Berechnung gemäß RLS-90) ist nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) zu beurteilen.

Nach Modellierung der sonstigen die Schallausbreitung beeinflussenden baulichen und Geländegegebenheiten sowie von Einzelimmissionspunkten erfolgten Berechnungen der Straßenverkehrslärmsituation.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW bzw. IRW) der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 /6/ tagsüber (55 dB(A)) an sämtlichen Immissionsorten um bis zu 8 dB und außerdem auf ca. 60% der Fläche des Gebietes des Bebauungsplans (für den Straßenverkehrslärm) überschritten werden. Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW bzw. IRW) der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 nachts (45 dB(A)) werden an sämtlichen Immissionsorten um bis zu 8 dB und außerdem auf 100% der Fläche des Gebietes des Bebauungsplans überschritten. Auf Grund der ausgewiesenen Überschreitungen der IRW sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Bebauungen durch entsprechende Fassadendämmung realisiert werden können.

In der Ergänzung der Immissionsprognose vom 11.08.2021 wurde die zusätzlich einwirkende Bahnlinie mit betrachtet. Hier wurde die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2017 (einwirkende Bahnlinie) zugrunde gelegt.

Das Ergebnis zeigt, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW bzw. IRW) der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 nachts (45 dB(A)) an sämtlichen Immissionsorten um bis zu 8 dB und außerdem auf 100% der Fläche des Gebietes des Bebauungsplans überschritten werden (siehe auch Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel in nachfolgender Abbildung).



Auf Grund der ausgewiesenen Überschreitungen der IRW sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Bebauungen durch entsprechende Fassadendämmung realisiert werden können.

Die Dimensionierung der notwendigen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume der geplanten Einfamilienhäuser erfolgte gemäß DIN 4109-1, Nr. 7.1 bzw. DIN 4109-2. Für die geplanten Aufenthaltsräume der potenziellen schutzwürdigen Bebauungen im Gebiet des B-Plans ergeben sich für den Fassadenschallschutz Werte der erforderlichen Gesamtschalldämmung der Fassaden  $R'W_{ges. erf}$ , die in Abhängigkeit der berechneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ausgewiesen wurden.

Gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Abschnitt 10.2 August 1987) muss für Schlafräume die Möglichkeit der Dauerlüftung gegeben sein. In ausgewiesenen Räumen mit Schlaffunktion (also auch Wohn-/Schlafräume wie z.B. Gästezimmer bzw. Kinderzimmer) sind somit u.U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen (erforderlichen Schalldämm-Maßen  $R'W_{erf}$ ) entsprechen müssen. Dies betrifft insbesondere diejenigen Schlafräume, an deren Außenfassaden Richtwertüberschreitungen durch Straßenverkehrslärm vorhanden sind.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 18.10.2019 bzw. der Zusatz vom 09.08.2021 haben Beurteilungspegel durch den Verkehrs- und Schienenlärm der Leipziger Straße und der B 91n und der Bahnlinie ermittelt (Lärmpegelbereiche III bis IV), in deren Konsequenz es erforderlich wird, an den Fassaden der geplanten Wohngebäude Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorzusehen, um in den Wohnungen zumutbare Innenraumpegel zu gewährleisten. Grundlage ist die DIN 4109 (Fassung 2018). Durch die immissionschutzbezogenen Festsetzungen wird bestimmt, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten vorgenommen werden muss.

Auf der Basis der Schallimmissionsprognose und dem Zusatz wurden folgende Festsetzungen getroffen:

„Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II -III gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Fassaden der Wohngebäude zu realisieren und nachzuweisen:

Im Lärmpegelbereich (LBP) IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von  $R'W_{ges} = 35 - 40$  dB

Im Lärmpegelbereich (LBP) III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von  $R'W_{ges} = 30-35$  dB;

Räume mit Schlaffunktion sind an den lärmabgewandten Hausseiten (die der Leipziger Straße abgewandte Seite) anzuordnen. Bei Anordnung an den lärmzugewandten Hausseiten (zur Leipziger Straße und die rechtwinklig dazu stehenden Hausseiten (Jasminweg und Lassalleweg) sind diese im LP III und IV mit einer Zwangslüftungsanlage (zur Gewährleistung der Dauerbelüftung) zu versehen.“

Mit der Festsetzung der Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Wohngebäude im B-Plan werden zumutbare Innenraumpegel auch bei den durch die Vorbelastung gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte planerisch gesichert.

Für Schlafräume muss gemäß VDI 2719, Abschnitt 10.2 (Schallschutz von Fenstern) die Möglichkeit der Dauerlüftung gegeben sein. In ausgewiesenen Räumen mit Schlaffunktion (also

auch Wohn-/Schlafräume wie z.B. Gästezimmer bzw. Kinderzimmer) sind somit u.U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen (erforderlichen Schalldämm-Maßen  $R'_{W,erf}$ ) entsprechen müssen. Dies betrifft insbesondere diejenigen Fassaden, die nicht auf der der Leipziger Straße abgewandten Seite liegen. Dabei dürfen schalldämmende Zulufteinrichtungen oder Rollläden zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

„Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind im Lärmpegelbereich IV nur zulässig wenn ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Es sind entsprechend geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen um einen gesunden Aufenthalt in den Außenbereichen zu sichern.“

Die Festsetzung wird zur Sicherung eines gesunden Aufenthaltsbereiches innerhalb des Lärmpegelbereiches IV getroffen. Dieser ist in der Regel gesichert, wenn ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) nicht überschritten wird.

Generell wird empfohlen Terrassen und Balkone und Aufenthaltsbereich im Freien so anzuordnen, dass diese auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden bzw. Maßnahmen zur Abschirmung vorgesehen werden.

Der Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen (Stufe 3) der Stadt Weißenfels (Stand 02.10.2018) trifft zum Lassalleweg und zur Leipziger Straße keine Aussagen.

Aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen als Anhalt. Von diesen Orientierungswerten kann mit entsprechender Begründung abgewichen werden. Dabei sind die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Seitens der Stadt Weißenfels wird die zulässige Überschreitung wie folgt begründet.

Städtebaulich stehen im Stadtgebiet nur wenige potentielle Bauflächen zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser ist groß. Innerstädtisch finden bereits auf vielen Flächen Ersatzbebauungen und Sanierungen statt. Seitens der Stadt werden die innerstädtisch möglichen Potentiale genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich vorhandene Wohnhäuser. Das Plangebiet rundet die Bebauung in der Johannismark ab. Es ist das letzte verbliebene Teilstück an diesem Standort. Das Plangebiet ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zur Bebauung und Entwicklung vorgesehen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt die Nachnutzung ehemaliger Gärten, deren Nutzung aufgegeben wurde.

In der vorliegenden Immissionsprognose wurde mit 8 dB(A) eine erhebliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung festgestellt.

Die Stadt Weißenfels ist verpflichtet die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung auszuschöpfen um negative Lärmauswirkungen zu verhindern und schädliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Dies erfolgt mit den vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen bezüglich der Lärmpegelbereiche und damit und von Hinweisen zur architektonischen Gestaltung der Gebäudegrundrisse bzw. der Notwendigkeit von Zwangslüftungen.

Für das B-Plangebiet werden Maßnahmen zum Schallschutz für die Fassaden der Gebäude in Abhängigkeit von der Höhe der Überschreitungen für die einzelnen Lärmpegelbereiche festgesetzt, so dass in den Innenräumen angemessener Lärmschutz gewährleistet werden kann. Die Lärmpegelbereiche wurden zeichnerisch abgebildet. Zusätzlich werden textliche

Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und Forderungen zu Zwangslüftungen in Abhängigkeit von der Anordnung der Schlafräume getroffen.

Alle Maßnahmen dienen der Sicherung einer ausreichenden optimierten Schallabschirmung und sorgen dafür, dass gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Gebäude und auch im Außenbereich gewährleistet werden.

Seitens der Bundeswehr wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in der Nähe des Standortübungsplatzes Weißenfels (StOÜbPl) befindet. In der Stellungnahme der Bundeswehr heißt es: „Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des StOÜbPl, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze. Um Lärmprobleme von vornherein zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, dass Wohnbebauungen nicht näher als 3.000 m an die Platzgrenze heranrücken.“

Der Standortübungsplatz liegt ca. 500 m in Nordöstlicher Richtung, Östlich der Ortsumgehung Weißenfels. Zwischen dem Plangebiet und dem Standortübungsplatz befinden sich bis auf einer Entfernung zum Standortübungsplatz von ca. 200 m weitere bereits bebaute Wohngebiete. Somit gibt es zahlreiche Wohnbebauung, die näher an dem Standortübungsplatz liegt. Das aktuell geplante Wohngebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

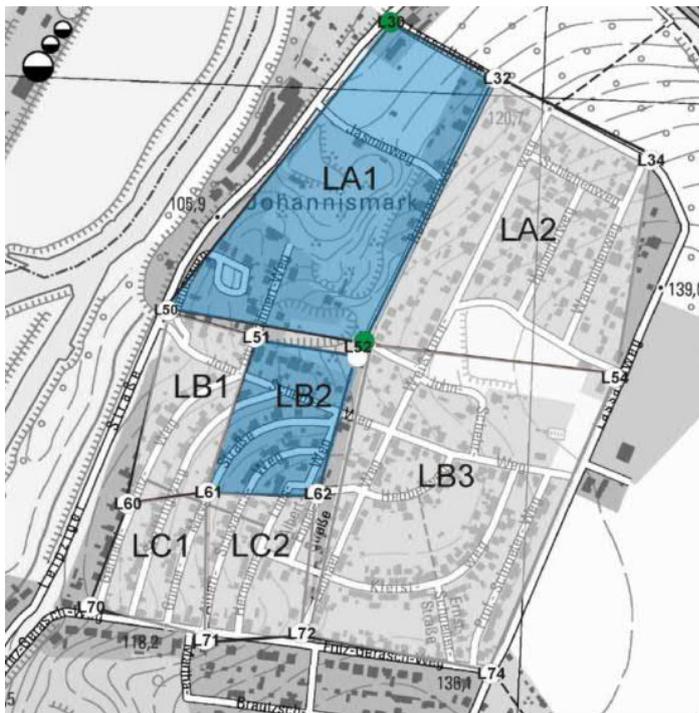
In der der Stadt Weißenfels vorliegenden Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde mitgeteilt, dass durch den Flächennutzungsplan Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Es bestehen keine Einwände. In die angegebene Zone von 3000 m Abstand fallen große Teile des bebauten Stadtgebietes von Weißenfels. Mit der aktuellen Planung erfolgt kein Heranrücken von Wohnbebauung an den Standortübungsplatz. Weißenfels ist aktuell der größte Sanitätsstandort der Bundeswehr in Deutschland. Der Standort ist komplett auf den Sanitätsdienst ausgerichtet. Hier ist ein Sanitätsregiment stationiert.

Im Stadtgebiet von Weißenfels befinden sich mehrere Einrichtungen von denen Geruchsbelastungen ausgehen. Zu diesen zählen das Fleischwerk, die Kläranlage des AZV, eine Backwarenfabrik, ein Milchverarbeitender Betrieb und eine Wäscherei. Die Stadt Weißenfels hat im Zeitraum 2012/2013 Geruchsbegehungen für ausgewählte Standorte beauftragt. Betrachtet wurde dabei u.a. auch das Plangebiet des aktuellen B-Planes.

Im Ergebnis liegt mit Datum vom 31.03.2014 ein Abschlussbericht vor.

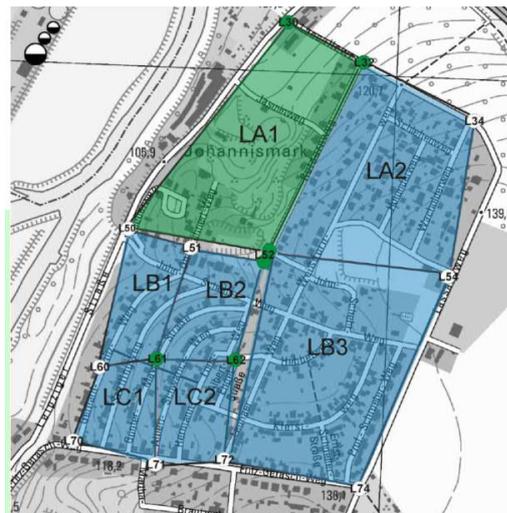
Dieser zeigt zwei Varianten bezüglich der Geruchsbelastung auf.

1. Belastung durch das Fleischwerk



Beurteilungsfächen Schlachthof (Quelle i)

## 2. Belastung alle Anlagen



Beurteilungsfächen alle (Quelle i)

Deutlich erkennbar auf den Abbildungen, dass bei Betrachtung aller Anlagen im Plangebiet von ca. 3- 10 % Geruchsjahresstunden zu verzeichnen sind.

Bei der Beurteilung nur für das Fleischwerk sind es 1 - 2 % Geruchsjahresstunden zu verzeichnen.

In der Zwischenzeit erfolgte weiterhin im Bereich Fleischwerk Ende 2015 eine Erweiterung des Biofilters.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL wird in ständiger bayerischer Rechtsprechung als eine Erkenntnisquelle angesehen. Sie legt fest, dass von einem Betrieb verursachte Gerüche in der Regel dann als erheblich belästigend einzustufen sind, wenn sie einen jährlichen Gesamtstundenanteil von 10 % in Wohn- und Mischgebieten bzw. 15 % in Dorfgebieten überschreiten.

Gemäß dem vorliegenden Ergebnisbericht liegt das Plangebiet im Bereich von max. 3 - 10 %.

Somit geht die Stadt Weißenfels davon aus, dass die Geruchsbelastungen im zulässigen Rahmen liegen und keine erheblichen oder mit der Nutzung unverträglichen Belastungen zu erwarten sind.

## **6.5. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1. 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.

#### **6.5.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal**

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 09.06.2021 befindet sich das Vorhabengebiet in der Nähe eines ausgedehnten mehrperiodigen archäologischen Kulturdenkmals. Auf der Planzeichnung wurde ein entsprechender Hinweis aufgebracht. Ebenso erfolgt der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht (siehe nachfolgenden Text) auch auf der Planzeichnung.

*Hinweis*

*Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.*

*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.*

Der Stadt Weißenfels ist über Befunde im Rahmen von Bauvorhaben in den benachbarten Wohngebietsstraßen nichts bekannt. Es wird daher aktuell auch keine Notwendigkeit gesehen, diesen Sachverhalt im Vorfeld der Baumaßnahmen zu klären.

#### **6.5.1.2. Kampfmittel**

Die Fläche gehört lt. Stellungnahme Burgenlandkreises vom 24.08.2020 mit Bezug auf eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu einem militärisch genutzten Gebiet und wurde damit als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Bis auf die gekennzeichneten Flächen erfolgte zwischenzeitlich eine Überprüfung des Geltungsbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt. Es wurden keine

Kampfmittel gefunden. Für diese Flächen ist nach dem derzeitigen Stand der Technik davon auszugehen, dass auf dieser Fläche auch keine Kampfmittel mehr zu finden sind.

Aufgrund von vorhandenem Bewuchs bzw. von Bebauungen und Ablagerungen konnten nicht alle Flächen sondiert werden. Diese Flächen waren zum Zeitpunkt der Prüfung nicht zugänglich.

Die bisher nicht überprüften Flächen wurden daher weiterhin auf der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet.

Daher hat, bei erdeingreifenden Maßnahmen in den als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen, vor Beginn der Arbeiten eine Einzelanfrage zur Belastung und Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

#### Hinweise

Die Bearbeitungszeit beim KBD beträgt derzeit ca. 20 Wochen. 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.

### **6.6. Artenschutz**

Die Einhaltung des speziellen Artenschutzes 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 02.06.2020 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 [b].

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:

- Fledermäuse
- Säugetiere
- Vögel
- Lurche
- Kriechtiere
- Rundmäuler und Knochenfische
- Schmetterlinge (Tag- und Dickkopffalter, Nachtfalter)
- Käfer
- Libellen
- Weichtiere
- Farn- und Blütenpflanzen

#### **6.6.1. Projektspezifische relevante Wirkungen**

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

Dazu trifft der Artenschutzrechtlich Fachbeitrag folgende Aussagen:

„Die nachfolgend benannten Wirkfaktoren beziehen sich die potenziell ermittelten Arten, für die ausgehend von den plangemäß auszuführenden Arbeiten vor Ort Auswirkungen nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

#### Objektbedingte Wirkfaktoren

Die objektbedingten Auswirkungen verbleiben dauerhaft und beschreiben die Auswirkung des alleinigen Vorhandenseins der geplanten Maßnahmen

Folgende objektbedingte Auswirkungen sind nicht auszuschließen:

1. Flächeninanspruchnahme durch das Bauvorhaben für Neuanlage von Zuwegungen, Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen sowie die Umwandlung von Vegetationsflächen in Gartenland; dadurch Beseitigung der vor Ort vorhandenen Habitatstrukturen (insbesondere Bäume, Tot- holz. Sträucher, Bodenvegetation, Komposthaufen, Gebäudeteile u.a.) für bewertungsrelevante Tierarten mit den möglichen Auswirkungen:
  - ⇒ Beschädigung bzw. Verlust von Biotopstrukturen und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
  - ⇒ Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
  - ⇒ Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
  - ⇒ Zerschneidung von Habitaten infolge Bebauung.

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkte, überwiegend reversible Eingriffe, die während der Bauphase eines Vorhabens zum Tragen kommen.

Folgende baubedingten Auswirkungen sind nicht auszuschließen:

2. Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Zwischenlagerflächen mit den möglichen Auswirkungen:
  - ⇒ Verletzen/Töten von Tieren durch Baufeldfreimachung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
  - ⇒ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
  - ⇒ Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
  - ⇒ Zerschneidung von Habitaten durch Baustelleneinrichtung.
3. Baubedingte zusätzliche Gehölbeseitigungen (Baumfällung, Rodung und Rückschnitt von Sträuchern, Beseitigung von Baumstäben) im Bereich des Baufeldes bei Bedarf:
  - ⇒ Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
  - ⇒ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
  - ⇒ Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

4. Bauarbeiten sowie Fahrzeugbewegungen und Emissionen (Lärm, Erschütterung, Staub, Abgase) durch Baumaschinen, Transportfahrzeuge:
  - ⇒ Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
  - ⇒ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
  - ⇒ Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
5. Anwesenheit von Personen im Rahmen im Baubereich und dadurch Vergrämung von Arten
  - ⇒ Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschreiben die ständige Wirkerheblichkeit infolge des Einsatzes/Betriebes baulicher und/oder technischer Anlagen sowie von Technologien und Verfahren (incl. Auswirkungen bei Betriebsstörungen und Havarien), hier im vorliegenden Fall durch die geplante Wohnnutzung (mit den entsprechenden Nebenwirkungen):

6. Nutzung der Wohngrundstücke:
  - ⇒ Verletzen/Töten von Tieren, z B. infolge Haltung von Haustieren, insbesondere Katzen und Hunde (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
  - ⇒ Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. bei Gartenarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
  - ⇒ Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).“[b]

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.

#### **6.6.2. Artbezogene Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote**

Weiterhin erfolgte eine Prüfung der Schädigungs- und Störverbote mit folgenden Aussagen.

##### **Säugetiere**

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung einer „Worst-Case-Betrachtung“ sind ausgehend von den vorhandenen Habitatstrukturen können bewertungsrelevanten Säugetierarten für das B- Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorhabenbezogene Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich prüfrelevanter Säugetierarten ist somit nicht gegeben.

## Vögel

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung einer „Worst-Case-Betrachtung“ können insgesamt 40 Arten potenziell angenommen werden, die im Bereich des geplanten Vorhabens siedeln können (davon 5 Arten auch aktuell nachgewiesen).

Bei den Arten handelt es sich ausschließlich um Baum- und gebüschbrüter (Freibrüter) sowie ergänzend auch um einige Boden- und Gebäudebrüter (Nischenbrüter). Infolge fehlender Baumhöhlen (sowie signifikanter Rindenabplatzungen) entfällt die ökologische Gilde der Höhlenbrüter/Baumläufer. Auch können empfindliche Arten wie Greifvögel ausgeschlossen werden.

**Tabelle 3:** Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit vorhabenrelevanter Vogelarten.

RL ST	Gefährdungskategorie (Rote Liste) in Sachsen-Anhalt, nach SCHÖNBRODT & SCHULZE (2017), siehe Tabelle 1
RL D	Gefährdungskategorie (Rote Liste) in Deutschland, nach <sup>A</sup> : Art der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015), ergänzt um <sup>B</sup> : Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2013)
EU	I Art nach Anhang I VS-RL
GS	gesetzlicher Schutz: § besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; §§ streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL ST	RL D	EU	GS	Bemerkungen: Ökologie, Reproduktionshabitat im Untersuchungsgebiet	Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*A	-	§	Möglichst unterholzreiche Wälder aller Art, von der Ebene bis ins Gebirge, Parkanlagen und Gärten; in West- und Mitteleuropa ausgesprochener Kulturfolger. Freibrüter; Nest meist auf fester Unterlage, in Bäumen und Sträuchern sowie an und in Gebäuden bzw. anderen anthropogenen Strukturen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*A	-	§	Mehr oder weniger offenes kultiviertes Gelände aller Art, dessen Besiedlung weitgehend vom Vorhandensein geeigneter Brutmöglichkeiten abhängig ist; gern in oder am Rand von Dörfern, v.a. dann, wenn sich irgendwelche Gewässer in deren Nähe befinden. Halbhöhlen- und Nischenbrüter; Nest bevorzugt an Gebäuden und anderen Bauwerken, auch am Boden, auf Bäumen, in Materialstapeln; Einzelbrüter, aber zuweilen kolonieartig verdichtete Vorkommen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	3 <sup>A</sup>	-	§	Offenes, von Hecken durchzogenes Gelände, Fichten- und Weißdornhecken, an Bahndämmen und Autobahnen, Gärten und Waldränder. Freibrüter; Nest in dichten Hecken und Büschen aus Laub- und Nadelgehölzen (v.a. junge Nadelbäume, aber auch Dornsträucher und an Kletterpflanzen), selten Bodennester in Gras- bzw. Krautbeständen sowie Schilfröhrichten; Einzelbrüter, häufig auch in lockeren Kolonien. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	A	-	§	Wälder aller Art von der Eben bis ins Gebirge; Feldgehölze, baumbestandene Landstraßen, parkartiges Gelände und Gärten. Freibrüter; Neststand in Bäumen und Sträuchern. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	*	*A	-	§	Gebüschbeständenes, offenes Gelände wie Feldraine, Ödland, am Rande von Sandgruben, Steinbrüchen, Feldwegen, Feldgehölzen, und ähnlichen Örtlichkeiten; bisweilen auch in unterholzreichem, lichten Laubwald. Freibrüter; Nestanlage variabel, in niedrigen Dornsträuchern, Stauden, Brenneseln, in Gras durchsetztem Gestrüpp. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*A	-	§	Offenes parkartiges Gelände mit Feldgehölzen, Alleen, Obstbauplantagen, Gebüschstreifen, oft in der Nähe von und auch in Siedlungen; in der Ebene und im Hügelland. Freibrüter; in dichtem Astwerk hoher Bäume und Büsche, z.T. in Leitungsmasten; Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*A	-	§	Lichte, unterholzreiche Laub-, Misch- und teilweise auch Nadelwälder, sofern diese nicht zu trocken sind; auch in Gebüschstreifen in offener Landschaft sowie an Fluss- und Teichufern, stellenweise auch in Parkanlagen und größeren Gärten. Bodenbrüter; Nest fast ausnahmslos direkt am Boden in dichtem Bewuchs. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	*A	-	§	Unterholzreiche lichte Laub- und Mischwälder, v.a. in der Ebene und im Hügelland; auch am Rand von Teichen, wo Himbeergestrüpp und Brennnesseln schier undurchdringliche Dickkichte bilden. Freibrüter; Nester vorwiegend niedrig in Laubhölzern, dornigen Sträuchern, aber auch in krautiger Vegetation (Brennnesseln).. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	V <sup>A</sup>	-	§	Lichte Laub-, Misch- und auch Nadelwälder (mit Ausnahme reiner Fichtenbestände), die genügend Unterholz aufweisen; ferner Parkanlagen und Gärten. Halbhöhlen-, auch Freibrüter in Bäumen, ersatzweise Gebäudenischen und Nistkästen, in trockeneren Waldpartien auch Bodenbruten möglich. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	V	*A	-	§	Parkanlagen, Gärten, Feldgehölze und lichte Laubwälder mit viel Unterwuchs. Freibrüter; Nest in höheren Sträuchern und Laubbäumen oft in Astquirlen aufgehängt; Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	*A	-	§	Gärten, Parkanlagen, baumbepflanzte Straßen, Obstplantagen und sonnige Waldränder, v.a. im Flach- und Hügelland. Freibrüter; Nest in Sträuchern, auf Bäumen und in Rankenpflanzen mit Sicht-	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V <sup>A</sup>	-	§	Offenes, mit Hecken und Feldgehölzen durchsetztes Gelände, Waldränder und baumbestandene Landstraßen. Boden- bzw. Freibrüter; Nest am Boden unter Gras- oder Krautvegetation versteckt	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
GrauParammer	<i>Emberiza calandra</i>	V	V <sup>A</sup>	-	§§	Offenes, trockenes, flaches bis hügeliges Gelände mit Feldern, Wiesen und eingestreuten kleinen Büschen. Bodenbrüter; Nest in krautiger Vegetation versteckt meist direkt am Boden in kleinen Vertiefungen, aber auch bis 1m hoch. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V <sup>A</sup>	-	§	Waldungen aller Art, Parkanlagen und Gärten; im Gebirge bis zur Grenze des geschlossenen Waldes. Halbhöhlen-/Nischenbrüter; Nest an Stammausschlägen, Astlöchern, Bruchstellen, Baumstümpfen und in Rankenpflanzen sowie in alten Nestern anderer Arten, in Felsnischen, in Mauerlöchern, auf Querbalken, Dachträgern, Fensterläden und an Grabsteinen sowie in Nistkästen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	* <sup>A</sup>	-	§	Parkanlagen, Gärten, Alleen, offenes, mit Gebüsch und Baumgruppen bestandenes Gelände, lichte Mischwäldungen und Waldränder. Freibrüter; Nester zu Beginn der Brutzeit v.a. in Koniferen und immergrünen Gewächsen, später mehr sommergrüne Nestträger, vielfältige Standorte im Siedlungsbereich, mitunter sehr geringe Nestabstände. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	*	* <sup>A</sup>	-	§	Fast ausschließlich auf hohen Nadelwald beschränkt, von der Ebene bis ins Gebirge. Höhlenbrüter; Nest in selbst gehackter Höhle in morsches oder totes Holz, in Nistkästen, Spechthöhlen, natürlichen Fäulnishöhlen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*A	-	§	Ursprünglich felsiges, sonniges Gelände bis ins Hochgebirge; außerdem in Siedlungen, selbst inmitten von Großstädten. Nischenbrüter; Nest in Nischen, Halbhöhlen oder auf gedeckten Sims (z.B.: Felswände, Gebäude, Brücken, Industriekonstruktionen); Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen. Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Mindest-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V <sup>A</sup>	-	§	Innerhalb der Siedlungen vom kleinsten Dorf bis zur Großstadt. Höhlen-/Nischenbrüter, selten Freibrüter; Neststand vielseitig, Präferenz für Gebäude, dort in Höhlen, Spalten und tiefen Nischen, im Inneren von Gebäuden sowie an Sonderstandorten (z.B. Nester von Mehlschwalben und Störchen, Straßenlampen, sich bewegende Baumaschinen); Kolonie- und Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Mindest- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*A	-	§	Laub- und Nadelwälder mit dichtem Unterwuchs, Parkanlagen, Gärten, gern in Fichtenschonungen, von der Ebene bis ins Gebirge. Freibrüter; Nest in geringer Höhe (< 2m) in Koniferen, dichtem Gebüsch, Reisighaufen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Mindest- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	◆	◆ <sup>A</sup>	-	§	Offenes, abwechslungsreiches Gelände: lichte Wälder und unterholzreiche Feldgehölze, Auwälder schilfbestandene Uferdickichte von stehenden und fließenden Gewässern. Bodenbrüter; Nest gedeckt	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Mindest- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	*A	-	§	Offenes, mit Buschwerk durchsetztes Gelände wie Feldgehölze mit reichlichem Unterwuchs von Himbeer- und Brombeerhecken, Waldränder, Parkanlagen und Gärten. Freibrüter; Nester in niedrigen Büschen, Dornsträuchern, kleinen Koniferen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	3	V <sup>A</sup>	-	§	Der Kuckuck kommt überall dort vor, wo auch seine von ihm bevorzugten Wirte leben. Brutschmarotzer; Eier werden auf Nester anderer Arten verteilt. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*A	-	§	Unterholzreiche Wälder aller Art, Feldgehölze und Parkanlagen. Freibrüter; Nester in der Strauchschicht, selten in der Kraut- oder unteren Baumschicht. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*A	-	§	Nicht zu trockene, lichte Laubwälder mit dichtem Unterholz; Parkanlagen und größere Gärten mit genügend Buschwerk; v.a. in der Ebene und im Hügelland. Freibrüter; Nest versteckt in bodennaher dichter Vegetation. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	*A	I	§	Offenes Gelände aller Art, das mit Hecken durchzogen ist, ferner an Rändern von Wäldern und Feldgehölzen, auch auf Waldlichtungen. Freibrüter; Nest in Büschen aller Art (bevorzugt Dornbüsche), auch in Bäumen, selten in Hochstaudenfluren und Reisighaufen; Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	*	*A	-	§	Offenes, von Feldgehölzen unterbrochenes Gelände, auch in mittleren Höhenlagen, lichte Auwälder, bisweilen auch in Parkanlagen. Freibrüter; Nester hoch in Bäumen, mitunter am Boden, an Felsen, Gebäuden oder auf Hochspannungsmasten. Baumbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	3	2 <sup>A</sup>	-	§§	Offenes Gelände aller Art, das mit Feldgehölzen, Hecken, und Gebüsch durchsetzt ist; auch Obstplantagen, Kiefernheiden, baumbestandene stille Landstraßen und ähnliches Gelände. Freibrüter; Nest in hohen dichten (Dorn-)Büschen (ab 1,5 m), in Bäumen sowie Krähennestern auf Stahlgittermasten; Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2 <sup>A</sup>	-	§	Bebaute und unbebaute Felder und Wiesen in der Ebene und im Hügelland. Bodenbrüter; Nest gut versteckt in Feldrainen, Weg- und Grabenrändern, Hecken, Gehölz- und Waldränder; Einzelbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*A	-	§	Waldungen aller Art, parkartiges Gelände und größere Gärten. Freibrüter; Nester in Laub- und Nadelbäumen, selten Gebäudebrüter, bei geringem Nistplatzangebot z.T. kolonieartig dicht. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*A	-	§	Unterholzreiche Laub-, Misch- und Nadelwälder von der Ebene bis ins Gebirge; in Westeuropa auch in Parkanlagen und größeren Gärten. Meist Bodenbrüter; Nest häufig in Bodenmulden unter Grasbüscheln, Laub, Wurzeln, Reisig, daneben viele außergewöhnliche Standorte im Siedlungsbereich. Potenzialart (kein Nachweis); Gebüschbrüter. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	*	*A	-	§	Feuchte und unterholzreiche Laub- und Mischwälder, parkartiges Gelände und größere Gärten mit entsprechendem Baumbestand. Freibrüter; Nest vielfach in den Ästen von Fichten aber auch vieler anderer Baumarten, an feuchteren oder verwilderten Standorten v.a. in Rankenpflanzen an Sträuchern und Bäumen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*A	-	§	Laub- und Nadelwälder mit dichtem Unterwuchs von der Ebene bis ins Gebirge; Parkanlagen und größere Gärten. Freibrüter; Nest in Bäumen und Sträuchern, oft in Fichten. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	*	*A	-	§	Vorwiegend Laub- und Mischwälder, ferner subalpine Nadelwälder; gelegentlich zur Brutzeit auch in geeigneten Parkanlagen. Freibrüter; Nest überwiegend in Fichten, seltener in anderen Nadelbäumen und in Rankengewächsen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*A	-	§	Offenes, baumbeständenes Gelände aller Art, wie Parkanlagen, Obstgärten, Landstraßen, Auwälder und lichte Wälder, Weinberge und ähnliches; im Gebirge fast bis zur Baumgrenze. Freibrüter; Nester i.d.R. auf äußersten Zweigen von Laubbäumen, auch in hohen Büschen, stets gut gedeckt, Bildung von Nestgruppen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	*	*A	-	§	Laub- und Mischwälder, auch Parkanlagen und größere Gärten. Höhlenbrüter; natürliche Baumhöhlen, die ggf. erweitert werden, hinter abstehender Borke, in Nistkästen, vereinzelt auch in Mauer- und Felslöchern sowie in Uferschwalbenhöhlen, Erdhöhlen und Wurzelteilern. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*A	-	§	Durch Gärten und Parkanlagen aufgelockerte Siedlungen. Baumbrüter; Nester auf Bäumen und Sträuchern, auch an Gebäuden. Baumbrüter; Nester auf Bäumen und Sträuchern, auch an Gebäuden. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	*A	-	§§	Größere und kleinere Waldungen, sowohl im Nadelwald wie auch im reinen Laubwald, gern in Feldgehölzen. Überwiegend Baumbrüter, kein Nestbau; Brut in alten Krähen-, Elstern-, Greifvogel-, Graureiher- oder Ringeltaubennestern, Nistkörben, selten in Baumhöhlen, Falkenkästen bzw. am Boden. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>	*	*A	-	§	Unterholzreiche Waldungen aller Art, gern in der Nähe von Bächen und Wassergräben. Frei- bzw. Nischenbrüter; Neststand vielfältig, z.B. Wurzelwerk am Bachufer, Wurzelteiler umgestürzter Bäume, Stammausschläge, zwischen Rankenpflanzen. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.
Zilpzalp	<i>Phylloscopus Collybita</i>	*	A	-	§	Waldungen aller Art und in jeder Höhenlage, ferner Feldgehölze, Parkanlagen und größere Gärten. Bodenbrüter; Nest in krautiger Vegetation am Boden oder dicht darüber. pot. Brutvogel in o.g. Strukturen	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind aus den unter Pkt. 3.3. dargestellten projektspezifischen relevanten Wirkungen (Wirkprognose) folgende artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben zu erwarten bzw. nicht grundsätzlich auszuschließen:

#### Objektbedingte Wirkfaktoren

Die objektbedingten Auswirkungen verbleiben dauerhaft und beschreiben die Auswirkung des alleinigen Vorhandenseins der geplanten Maßnahmen

Flächeninanspruchnahme durch das Bauvorhaben für Neuanlage von Zuwegungen, Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen sowie die Umwandlung von Vegetationsflächen in Gartenland; dadurch Beseitigung der vor Ort vorhandenen Habitatstrukturen (insbesondere Bäume, Totholz, Sträucher, Bodenvegetation, Komposthaufen, Gebäudeteile u.a.) für bewertungsrelevante Tierarten mit den möglichen Auswirkungen:

- Verletzen/Töten von Tieren durch Baufeldfreimachung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung bzw. Verlust von Biotopstrukturen und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Zerschneidung von Habitaten infolge Bebauung.

Ein Verletzen/Töten von Tieren ist bei der hoch mobilen Artengruppe der Vögel kaum anzunehmen. Denkbar ist dies lediglich in Verbindung mit einer Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungsstätten (Gelege, Jungvögel), das durch die Bauzeitenbeschränkung (VAFB 1) verhindert werden soll.

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkte, überwiegend reversible Eingriffe, die während der Bauphase eines Vorhabens zum Tragen kommen.

Folgende baubedingten Auswirkungen sind nicht auszuschließen:

Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Zwischenlagerflächen mit den möglichen Auswirkungen:

- Verletzen/Töten von Tieren durch Baufeldfreimachung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Zerschneidung von Habitaten durch Baustelleneinrichtung

Baubedingte zusätzliche Gehölzbeseitigungen (Baumfällung, Rodung und Rückschnitt von Sträuchern, Beseitigung von Baumstäben) im Bereich des Baufeldes:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)..

Bauarbeiten sowie Fahrzeugbewegungen und Emissionen (Lärm, Erschütterung, Staub, Abgase) durch Baumaschinen, Transportfahrzeuge:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Ein Verletzen/Töten von Tieren ist bei der hoch mobilen Artengruppe der Vögel kaum anzunehmen. Möglich ist dies lediglich in Verbindung mit einer Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungsstätten (Gelege, Jungvögel), das durch die Bauzeitenbeschränkung (VAFB 1) verhindert werden soll.

Anwesenheit von Personen im Rahmen im Baubereich und dadurch Vergrämung von Arten

- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Dem Verlust von Brutstätten und Jungvögeln in Verbindung mit der Beseitigung von Gehölzen und anderer Vegetation bzw. von Gebäuden/Gebäudeteilen ist durch die Bauzeitenbeschränkung (V<sub>AFB</sub>1) entgegenzuwirken. Andernfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Brutverluste/ Brutaufgabe durch Störungen infolge Anwesenheit von Personen sowie durch Baumaschinen und Fahrzeuge sind zwar vor Ort bei Bauarbeiten nicht grundsätzlich auszuschließen, können aber im vorliegend Fall als unerheblich eingeschätzt werden, da infolge vorangegangener Beseitigung entsprechender Brutmöglichkeiten (V<sub>AFB</sub>1) Vogelbruten weitestgehend auszuschließen sind.

In an das Baufeld angrenzenden Biotopstrukturen (Gehölze und Gärten) sind ausgehend von den bekannten Fluchtdistanzen (FLADE (1994) die jeweiligen Arten kaum betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Vögel infolge Staubemissionen, ökologische Fallen oder Baumaschinen/ -fahrzeuge sind nicht zu prognostizieren

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Anforderungen (z. B. Baulärm-VO) eingehalten werden.

Um eine mögliche Störung der „besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten“ gemäß § 28 NatSchG LSA (insbesondere des Rotmilans) auszuschließen, ist jeweils vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu Beginn der Brutsaison (d. h. zwischen Anfang März bis Ende April) eine vor-Ort-Kontrolle Gebietes im Umkreis von 300 m zum geplanten Baubereich hinsichtlich möglicher Neuansiedelungen im Rahmen der ökologischen Baubetreuung durchzuführen und zu dokumentieren (V<sub>AFB</sub> 3).

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschreiben die ständige Wirkerheblichkeit infolge des Einsatzes/Betriebes baulicher und/oder technischer Anlagen sowie von Technologien und Verfahren (incl. Auswirkungen bei Betriebsstörungen und Havarien), hier im vorliegenden Fall durch die geplante Wohnnutzung (mit den entsprechenden Nebenwirkungen):

#### Nutzung der Wohngrundstücke

- Verletzen/Töten von Tieren, z B. infolge Haltung von Haustieren, insbesondere Katzen und Hunde (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. bei Gartenarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Bei dauerhafter Nutzung der Wohngrundstücke ist davon auszugehen, dass Vogel-Habitate lediglich in geringem Maße von den Bewohnern neu angelegt werden (ggf. durch das Anbringen von Nisthilfen).

Eine Gefahr für Vögel geht im Wohnumfeld generell von Haustieren aus, insbesondere von Katzen (die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ist hier allerdings rechtlich nicht abgesichert, siehe auch Pkt. 3.5.2.).

### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna vorzusehen (ergänzende Erläuterungen dazu Pkt. 3.4.):

V<sub>AFB</sub>1: Schutzmaßnahme Vögel und Säugetiere Bauzeitbeschränkung)

V<sub>AFB</sub>3: Gewährleistung Horstschutz gemäß § 28 NatSchG LSA

V<sub>AFB</sub>5: ökologische Baubegleitung.

Unter der Maßgabe der vorstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben keine Konflikte hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für diese Artengruppe ableitbar.

Eine entsprechende Randbegründung des B-Plangebietes sollte auch den Verlust an Vogellebensräumen innerhalb des B-Plangebietes infolge Gehölzbeseitigung kompensieren.

### **Lurche**

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung eines „Worst-Case-Szenario“ sind Bewertungsrelevante Lurcharten im Bereich des B-Plangebietes nicht zu erwarten – siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Einen allgemeinen Schutz - auch der Lurche - bietet die Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB</sub> 4: (Vermeidung baubedingter Fallen)

Es sind somit keine Konflikte hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Lurche ableitbar.

### **Kriechtiere**

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung eines „Worst-Case-Szenario“ kann die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf den stärker besonnten, trockenen Flächen in Verbindung mit liegendem Totholz bzw. Komposthaufen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Tabelle 4:** Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit vorhabenrelevanter Kriechtierarten.

RL ST	Gefährdungskategorie (Rote Liste) in Sachsen-Anhalt, nach Zuppke (2015), siehe Tab. 1
RL D	Gefährdungskategorie (Rote Liste) in Deutschland, nach Kühnel et al. (2009a), siehe Tab. 1
EU	II Art nach Anhang II FFH-RL; IV Art nach Anhang IV der FFH-RL
GS	gesetzlicher Schutz: § besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; §§ streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	R L ST	R L D	E U	GS	Bemerkungen: Ökologie, Reproduktionshabitat im Untersuchungsgebiet	Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG
<b>KRIECHTIERE (REPTILIA)</b>							
<b>Echsen</b>	<b>Sauria</b>						
Zauneidechse	Lacerta agilis	3	V	IV	§§	Besiedelt u. a. vegetationsarme Brach- und Ruderalflächen, Deiche und Gärten; weit verbreitet.	keine Zugriffsverbote absehbar unter Maßgabe der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. Pkt. 3.4.

Hinsichtlich der Artengruppe Kriechtiere sind aus den unter Pkt. 3.3. dargestellten projektspezifischen relevanten Wirkungen (Wirkprognose) folgende artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben zu erwarten oder nicht grundsätzlich auszuschließen:

#### Objektbedingte Auswirkungen

Flächeninanspruchnahme durch das Bauvorhaben für Neuanlage von Zuwegungen, Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen sowie die Umwandlung von Vegetationsflächen in Gartenland; dadurch Beseitigung der vor Ort vorhandenen Habitatstrukturen für bewertungsrelevante Tierarten (insbesondere Bäume, Totholz, Sträucher, Bodenvegetation, Komposthaufen, Gebäudeteile u.a.) mit den möglichen Auswirkungen:

- Beschädigung bzw. Verlust von Biotopstrukturen und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Zerschneidung von Habitaten infolge Bebauung.

In Zusammenhang mit der Umgestaltung des B-Plangebietes erfolgt eine dauerhafte Beseitigung geeigneter Lebensräume der Zauneidechse. Es ist in diesem Zusammenhang auch nicht davon auszugehen, dass mit den neu geschaffenen Wohngrundstücken neue Zauneidechsenlebensräume entstehen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Zwischenlagerflächen mit den möglichen Auswirkungen:

- Verletzen/Töten von Tieren durch Baufeldfreimachung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung bzw. Verlust von Biotopstrukturen und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Baufeldfreimachung
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

➤ Zerschneidung von Habitaten durch Baustelleneinrichtung

Baubedingte zusätzliche Gehölzbeseitigungen (Baumfällung, Rodung und Rückschnitt von Sträuchern, Beseitigung von Baumästen) im Bereich des Baufeldes bei Bedarf:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung bzw. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Bauarbeiten sowie Fahrzeugbewegungen und Emissionen (Lärm, Erschütterung, Staub, Abgase) durch Baumaschinen, Transportfahrzeuge:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Anwesenheit von Personen im Rahmen im Baubereich und dadurch Vergrämung von Arten

- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Obwohl die Zauneidechse eine vergleichsweise hohe Mobilität besitzt, ist im Umfeld der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen, dass Einzelindividuen der Zauneidechse durch Baumaschinen oder -fahrzeuge verletzt oder getötet werden. Es ist hier jedoch davon auszugehen, dass das nicht über das allgemeine Lebensrisiko der betreffenden Individuen hinausgeht (siehe Pkt. 2.5.). Als Art mit hoher Mobilität ist die Zauneidechse allerdings auch in der Lage, Baumaschinen und Fahrzeugen auszuweichen.

Speziell Baugruben stellen für Kriechtiere immer wieder unüberwindbare Hindernisse und (baubedingte) Fallen dar, insbesondere solche die (ggf. bei Starkniederschlägen) mit Wasser gefüllt sind.

Hinsichtlich möglicher Lärmwirkungen auf Kriechtiere gibt es insgesamt nur geringe Kenntnisse. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass in Verbindung mit dem Lärm oder sonstigen Störungen durch den Baubetrieb eine erhebliche Störung der Population auftritt, d. h. es ist nicht anzunehmen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population in Folge von Störungen verschlechtert.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschreiben die ständige Wirkerheblichkeit infolge des Einsatzes/Betriebes baulicher und/oder technischer Anlagen sowie von Technologien und Verfahren (incl. Auswirkungen bei Betriebsstörungen und Havarien), hier im vorliegenden Fall durch die geplante Wohnnutzung (mit den entsprechenden Nebenwirkungen):

Nutzung der Wohngrundstücke

- Verletzen/Töten von Tieren, z. B. infolge Haltung von Haustieren, insbesondere Katzen und Hunde (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. bei Gartenarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- Zerschneidung von Habitaten infolge Bebauung.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Kriechtierfauna

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Kriechtierfauna vorzusehen:

V<sub>AFB2</sub>: Schutzmaßnahme Zauneidechse

V<sub>AFB3</sub>: Vermeidung baubedingter Fallen

V<sub>AFB5</sub>: ökologische Baubegleitung.

A<sub>FCS1</sub>: Kompensation des Verlustes an Lebensräumen der Zauneidechse.

Unter der Maßgabe der vorstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sind in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben keine Konflikte hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 für die Art Zauneidechse ableitbar.

#### **Rundmäuler und Knochenfische (Cyclostomata et Osteichthyes)**

Prüfrelevante Rundmäuler und Knochenfische (Cyclostomata et Osteichthyes) sind in Sachsen-Anhalt ausgestorben. Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist auch habitatbedingt nicht gegeben.

#### **Schmetterlinge**

##### Echte Tagfalter und Dickkopffalter (Rhopalocera et Hesperidae)

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung einer „Worst-Case-Betrachtung“ wurden keine („0“) vorhabenrelevanten Tagfalterarten ermittelt..

Anhand der bekannten Ökologie und Verbreitung der zu betrachtenden Arten sowie der Lebensraumbedingungen im Untersuchungsgebiet, kann ein Vorkommen vorhabenrelevanter Tagfalter mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. In Verbindung mit dem Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen zu prognostizieren, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich prüf-relevanter Tagfalter auslösen könnten. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nicht notwendig.

##### Nachtfalter

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung einer „Worst-Case-Betrachtung“ wurden keine („0“) vorhabenrelevanten Nachtfalterarten ermittelt.

Anhand der bekannten Ökologie und Verbreitung der zu betrachtenden Arten sowie der Lebensraumbedingungen im Untersuchungsgebiet, kann ein Vorkommen vorhabenrelevanter Nachtfalter mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. In Verbindung mit dem Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen zu prognostizieren, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich prüf-relevanter Nachtfalter auslösen könnten. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nicht notwendig.

## Käfer

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung eines „Worst-Case-Szenario“ ist der Eremit (*Osmoderma eremita*) vor Ort nicht grundsätzlich auszuschließen, zumal Nachweise für den MTBQ vorliegen.

Der Eremit gilt als Urwald-Reliktart (MÜLLER et al. 2005) und besiedelt mulmgefüllte Höhlen in Laubbäumen, selten in Nadelbäumen. Aufgrund des fehlenden Angebotes an derartigen Strukturen Altbäumen im B-Plangebiet ist für den Eremiten eine vorhabenbezogene Betroffenheit in Verbindung mit der möglichen Beseitigung von Bäumen nicht auszuschließen.

In Verbindung mit dem Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen zu prognostizieren, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich prüfrelevanter Käferarten auslösen könnten. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nicht notwendig.

## Libellen

Da Libellen hinsichtlich ihrer Lebensweise an Gewässer gebunden sind, kann ein Vorkommen prüfrelevanter Libellenarten im Untersuchungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorhabenbezogene Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich prüfrelevanter Libellenarten ist somit nicht gegeben.

## Weichtiere

Ein Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten kann im Untersuchungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorhabenbezogene Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich prüfrelevanter Weichtiere ist somit nicht gegeben.

### 6.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung von objektbedingten Beeinträchtigungen sowie von Beeinträchtigungen während der Bau- und der Betriebsphase

Dazu folgende ergänzende Erläuterungen zu diesen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen:

Nr. Maßnahme	Beschreibung
V <sub>AFB</sub> 1	<p>Schutzmaßnahme Vögel (Bauzeitbeschränkung)</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölbewohnender Vogelarten, ist eine Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorzunehmen, d. h. die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzteilen hat außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September zu erfolgen. Dies betrifft auch die Beseitigung von Gebäuden/Gebäudeteilen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Vogelarten.</p> <p>Falls aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Beseitigung von Gehölzen bzw. von Gebäuden/Gebäudeteilen innerhalb des o. g. Zeitraumes erforderlich ist, muss in Abstimmung mit der UNB eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung eingeholt werden. Dazu sind speziell die betroffenen Gehölze/Gebäude/Gebäudeteile vor Beseitigung nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen zu untersuchen und bei Bedarf (in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) geeignete Maßnahmen festzulegen.</p>
V <sub>AFB</sub> 2	<p>Schutzmaßnahme Zauneidechse</p> <p>Falls Bauschutt oder Vegetationsteile nicht sofort in bereitgestellte Container verbracht werden, sind zwischengelagerte Schutthaufen mit Abbruchmaterial/Gehölzteile wegen</p>

	möglicher Verstecke/Brutplätze von Zauneidechsen nur im Zeitraum April bis Oktober, d.h. während der Aktivitätsphase, zu beräumen, Komposthaufen dagegen als mögliche Brutplätze nur im Zeitraum November bis April, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode.
V <sub>AFB</sub> 3	Gewährleistung Horstschutz gemäß § 28 NatSchG LSA  Zum Schutz der besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten gemäß § 28 NatSchG LSA (Schwarzstorch, Adlerarten, Rotmilan, Wanderfalke und Kranich) ist in Verbindung mit Erschließungsarbeiten, wenn diese zu Beginn der Brutsaison (d. h. zwischen Anfang März bis Ende Mai) erfolgen, ist in diesem Zeitraum eine vor-Ort-Kontrolle je 300 m im Umkreis zum B-Plangebiet durch die ökologische Baubegleitung (V <sub>ASB</sub> 5) durchzuführen und zu dokumentieren. Die genaue Abgrenzung einer ggf. einzurichtender Horstschutzzone sowie die Zeiträume der Bauzeitenbegrenzung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
V <sub>AFB</sub> 4	Vermeidung baubedingter Fallen  Zum Schutz von Kleintieren (betrifft hier vor allem Zauneidechse) sind baubedingte Fallen (z. B. Baugruben, Gräben, Schächte u.ä.) durch entsprechende Gestaltung (z. B. Abdecken oder Abschrägen) oder durch den Einsatz von Rettungselementen (z.B. Balken, Bretter, Bohlen) zu vermeiden und ggf. mindestens 2 x täglich zu kontrollieren. Festgestellte Individuen sind an geeigneten Orten freizusetzen.
V <sub>AFB</sub> 5	ökologische Baubegleitung  Grundsätzlich wird vorgeschlagen, speziell für die Maßnahmen V <sub>AFB</sub> 1 bis V <sub>AFB</sub> 3 eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten vorzusehen.

**Eine Festsetzung der Maßnahmen ist nach den Vorgaben des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgte eine Aufnahme unter Punkt II Hinweise.**

**Diese sind nach Naturschutz- und Umweltrecht zu beachten und einzuhalten. Hier greift ansonsten das Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht (Verweis auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG).**

#### **6.6.4. Maßnahme zur Funktionserhaltung**

Als Sonderregelungen legt § 44 Abs. 5 BNatSchG fest, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (cef-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (fcs-Maßnahmen) ist im Gegensatz zu den cef-Maßnahmen ein konkretindividueller Bezug zum Eingriffs- oder Wirkungspunkt (Funktionsraum) der jeweiligen Maßnahme etwas gelockert, d.h. fcs-Maßnahmen können sich auch auf einen größeren Raum (z.B. Landkreis, Landschaftsraum) hinsichtlich des Erhaltungszustandes einer Population beziehen. Da in Verbindung mit der Erschließung des B-Plangebietes und der anschließenden Wohnnutzung sowie der angrenzend bereits vorhandenen Wohnnutzung davon auszugehen ist, dass Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang (cef-Maßnahmen) im Bereich des B-Plangebietes nicht umsetzbar sind, ist folgende fcs-Maßnahme im Umfeld umzusetzen (eine genaue Festlegung der Örtlichkeiten) ist im Rahmen der weiterführenden Planungen (Grünordnungsplan, Umweltbericht) vor-zunehmen:

<b>A<sub>FCS</sub> 1</b>	Kompensation des Verlustes an Lebensräumen, insbesondere Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse, durch Neuanlage von je 2 Stein- und Holzhaufen (mit Laub vermischt) im Umfeld des B-Plangebietes, an besonnten Stellen  Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen.
--------------------------	---

Grundsätzlich sind in Verbindung mit Baumaßnahmen neben den naturschutzfachlichen Vorgaben die einschlägigen Gesetzgebungen (insbesondere Umweltschadensgesetz, Immissionsschutzgesetzgebung, Boden- und Wasserschutzgesetzgebung sowie die DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu beachten.

### 6.6.5. Darstellung der Befreiungserfordernisse

Im Planfall ist vorzusetzen, dass durch artspezifische Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß Pkt. 6.8.3. die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 eingehalten werden. Das betrifft auch den allgemeinen Schutz wildlebender Tiere gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG.

Befreiungserfordernisse gemäß § 45 BNatSchG sind in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben nicht erkennbar.

Unter der Maßgabe der vorstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben keine Konflikte hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 für diese Artengruppe ableitbar.

Eine entsprechende Randbegrünung des B-Plangebietes sollte auch den Verlust an Vogellebensräumen innerhalb des B-Plangebietes infolge Gehölzbeseitigung kompensieren.

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 <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>11587</b>
Allgemeines Wohngebiet WA (davon lt. Grundflächenzahl max. zu versiegeln 3510 m <sup>2</sup> ) (davon mind. private Grün- und Gartenflächen 5265 m <sup>2</sup> )	8775
Verkehrsflächen besonderer Zweckbest – Planstraße A und Fußweg	1696
öffentl. Grün – Verkehrsgrün	142
priv Grünfläche - Flurstück 27/192 - Erhaltungsgebot	596
Spielplatz	378

## **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 m<sup>2</sup> anzubieten auf denen auch hinsichtlich der Fläche eine 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 trägt die Stadt Weißenfels. Es werden neue öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Unterhaltungskosten als Folgekosten nach sich ziehen.

16.08.2021

## Quellenverzeichnis

- a) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Regionalentwicklung und Geoinformation, Moritz-Hill-Str.30, 06667 Weißenfels vom 02.06.2020
- b) Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrslärm zum B-Plan Nr. 43 der Stadt Weißenfels „Wohngebiet Leipziger Straße/ Lassalleweg“ erstellt GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Lessingstraße 4, 08058 Zwickau 18.10.2019
- c) Landschaftsplan der Stadt Weißenfels Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Regionalentwicklung und Geoinformation, Moritz-Hill-Str.30, 06667 Weißenfels vom Stand April 2016
- d) Änderung VE-Plan Nr. 1 „Weißenfels, Lassalleweg in den B-Plan Nr. 38 „Mischgebiet Lassalleweg“ Begründung 10/2016 – ECW GmbH Lassalleweg 49, 06667 Weißenfels
- e) Baugrunduntersuchung Kanal - und Straßenbau Rotdornweg Weißenfels, Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow Az. 120705) Traubenweg 14, 06632 Freyburg
- f) Lärmaktionsplan Weißenfels, Herausgeber Stadt Weißenfels Markt 1, 06667 Weißenfels Markt 1 in Zusammenarbeit mit INVER GmbH. Maximilian-Welsch-Str. 2a, 99084 Erfurt
- g) Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Sachsen-Anhalt Fachgebiet Physikalische Umweltfaktoren 2017
- h) Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)2030, Schlussbericht 16.04.2021, StadtLandGrün, Am Kirchtor 10, 06108 Halle / Saale
- i) Abschlussbericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen, Bart und Bitter GmbH, An der Feldmark 16, 31515 Wunsdorf (31.03.2014)
- k) Zusatz zur Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrslärm zum B-Plan Nr. 43 der Stadt Weißenfels „Wohngebiet Leipziger Straße/ Lassalleweg“ erstellt GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Lessingstraße 4, 08058 Zwickau 11.08.2021

## Rechtsgrundlagen

- 1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2010 – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160);
- 2. Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 361 der Verordnung 19 Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328);
- 3. Landesplanungsgesetz – LPG – des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 16/1998, S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04. 2015 (GVBl. LSA S. 170)
- 4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010;

5. Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020)
6. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 2939);
7. Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
8. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1803)
9. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I. S. 2020)
10. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
11. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 VO 27.09.2017 BGBl. I. S. 3465, 3505
12. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Änd.umweltverträglichkeitsprüfung und weiterer Gesetze vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946);
13. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/Abfg) vom 27. September 1994 (BGBl. I, S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I, S. 2232);
14. Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)
15. Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);

18. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
19. Wasserhaushaltsgesetz – WGH – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I, S. 1699);
20. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), geändert durch 3. Gesetz 26.11.2020 (Bekanntmachung 01.03.2021
21. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) BGBl. I Nr. 33 S. 1802ff)