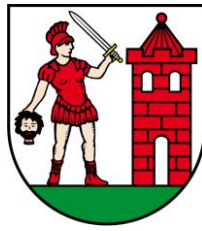


Stadt Schraplau



Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft
Anlage 2 - Städtebaulicher Begleitplan
Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit: Stadt Schraplau
über Verbandsgemeinde Weida-Land
Hauptstraße 43
06268 Nemsdorf-Göhrendorf

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

Planungsstand: August 2020

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen.....	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.	Ziele der Raumordnung.....	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.	Planungsanlass	7
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4.	Flächennutzungsplanung	10
5.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	10
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	10
7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	11
C	Beschreibung des Baugebietes.....	12
1.	Lage und Größe	12
2.	Gegenwärtige Nutzung.....	13
3.	Kataster und Eigentum	13
4.	Schutzgebiete	14
5.	Denkmalschutz	14
6.	Hochwasserschutz	14
7.	Altlasten / Bodenschutz	14
8.	Landwirtschaftliche Nutzflächen	15
9.	Katastrophenschutz.....	15
D	Geplante bauliche Nutzung.....	15
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	16
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	16
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	17
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	17
E	Bedarfsnachweis	18
1.	Bevölkerungsbewegung	18
2.	Flächenpotential	20
F	Verkehrerschließung	20
G	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	21
1.	Boden	21
2.	Brandschutz.....	21
3.	Geologie	22
H	Ver- und Entsorgung	23
1.	Leitungsauskunft	23
2.	Trinkwasser	23
3.	Löschwasser.....	23
4.	Schmutzwasser	24
5.	Niederschlagswasser	25
6.	Elektroenergieversorgung	25
7.	Gasleitungen.....	25
8.	Telekommunikation	26

I	Naturhaushalt	27
1.	Eingriffsregelung.....	27
2.	Grünflächen	27
3.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	27
4.	Schutzgüter.....	27
J	Artenschutz	30
K	Umweltschutz	30
L	Immissionsschutz	33
1.	Lärmimmission.....	33
2.	Verkehrslärm	34
3.	Luftimmission.....	34
M	Gewässerschutz	34
N	Bodenschutz	35
O	Zusammenfassung	35

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

2. Landes- und Regionalplanung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO)

Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels Planänderung beschlossen.

Für die Raumordnungspläne liegen derzeit folgende Änderungs- und Ergänzungsverfahren vor

- 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 29.01.2018 (RepH-Pla2017)

Zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht nach Beschluss vom 25.06.2019 (IV/16-2019):

- 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 25.06.2019 (genehmigt am 12.12.2019)

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Landesentwicklungsplan (LEP-2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

→ Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an die vorhandene öffentliche Straße Weinberg und an das Siedlungsgebiet „Wilhelm-Fichte-Siedlung“, die bereits über die erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung verfügen.

Regionaler Entwicklungsplan Halle (RepH)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle weist keine regional bedeutsamen Standorte, Ziele und Funktionen für die Stadt Schraplau aus.

Sachlicher Teilplan (STpZO 2018)

Der Stadt Schraplau ist im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ (STp ZO 2018) raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Querfurt sowie Röblingen am See. Außerhalb der zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen, da das Plangebiet im Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Schraplau als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das Baugesetzbuch lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan auch ohne Flächennutzungsplan aufgestellt wird sofern dieser die städtische Gesamtentwicklung abzeichnet.

Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche; im Gegenteil, es wird eine Abrundung vorgenommen. Es werden keine Flächen zerschnitten.

Für die Planfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine raumordnerischen Ziele und Festlegungen getroffen worden.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass in der Stadt Schraplau die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung an einer vorhandenen Erschließungsstraße erfolgen soll. Eine derzeit fast ausschließlich als Ackerland genutzte Fläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Mit dem Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser errichtet werden und im Süden ein Spielplatz integriert wird.

Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zur Stadt Schraplau in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13b BauGB). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren galt eine zeitliche Begrenzung.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB konnte nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ wurde am 26.09.2019 im Stadtrat der Stadt Schraplau beschlossen. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss spätestens bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.900 m². Die Grundfläche ist für das gesamte Baugebiet mit 320 m² je Baugrundstück angegeben.

Geltungsbereich, ca.		11.900 m ²
Straßenverkehrsfläche	-	804 m ²
Grünfläche, öffentlich	-	1.355 m ²
Zulässige Grundfläche	=	9.741 m ²

Da somit schon die maßgebende Grundstücksfläche unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt, ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Für den Bebauungsplan wird nicht wie üblich eine Grundflächenzahl angegeben, sondern eine Grundfläche von 320 m², die für das gesamte Baugebiet je Baugrundstück festgesetzt wird.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- 2) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- 3) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ in Schraplau ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ in Schraplau werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ in Schraplau kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1994 als Wohnbaufläche dargestellt. Da kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, kann nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan. So kommt für diesen Bebauungsplan die Anwendung nach § 8 Abs. 4 BauGB in Betracht. Damit bedarf der Bebauungsplan einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Erst nach Genehmigung, der Ausfertigung und anschließender Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren.

5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind.

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

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 durchgeführt worden. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Da auf Grund der Corona-Pandemielage die sicherzustellenden Vorgaben der SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung und den sich daraus ergebenden Einschränkungen die Verwaltung für den Publikumsverkehr geschlossen worden war, wurde eine erneute Bekanntmachung veröffentlicht mit dem Hinweis, dass interessierte Bürger die Unterlagen nach vorheriger Anmeldung, per Telefon 034771/900-0 oder per E-Mail (service@vg-weida-land.de) einsehen können.

Die Planunterlagen in Papierform waren wiederholt in dem Zeitraum vom 25.05. bis 30.06.2020 in einem separaten Raum der Bauverwaltung über den gesamten Zeitraum der Auslegung zugänglich. Fragen, Hinweise und Anregungen zu den Planunterlagen konnten im Zeitraum der öffentlichen Auslegung telefonisch gestellt bzw. schriftlich per E-Mail an folgende Kontaktadressen gesandt werden:

- Tel.: 034771/900-0
- E-Mail (service@vg-weida-land.de)

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land, Stadt Schraplau für jedermann einsehbar.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurde in öffentlicher Sitzung des Stadtrates die Abwägung vorgenommen, dabei wurden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Die jeweiligen Adressaten wurden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage, am Ortsrand der Stadt Schraplau. Nördlich schließen sich auf dem kleinen Höhenplateau zwei weit ins Land sichtbare, markante, mehrgeschossige Wohnblocks an das Plangebiet an. Diese Mehrfamilienhäuser sind als Landmarke sehr dominant. Im Süden des Weinbergs befinden sich an dem steil südexponiertem Hang einige Einfamilienhäuser.

Weiterhin schließen sich Kleingärten und teilweise mit Tierhaltung (Ziegen, Schafe, Geflügel) besetzte Grundstücksflächen an das Gelände an. Die in Rede stehende Plangebietsfläche umfasst eine Flächengröße von ca. 11.900 m².

Die nördliche Wohnbebauung wird zur Plangebietsfläche mit einem Höhenversatz von ca. 2 Meter topographisch abgetrennt.

Die angrenzenden Flächen östlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich als Weidefläche sowie auch als Ackerfläche genutzt. Ansonsten wird das Plangebiet im direkten Umfeld von vorhandener Wohnbebauung mit den zugehörigen Hausgärten und Freiflächen umgeben.

Gewässer sind im gesamten Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Der in ca. 170 m entfernte Weitzschkerbach (Süden) ist topographisch abwegig gelegen und tangiert den Planungsbereich nicht.

Abbildung: Lage des Plangebietes in Schraplau



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©
GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [18-38907-09-14]

2. Gegenwärtige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Februar 2020) wird das Plangebiet vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Die im Süden vegetationsreiche Grünfläche ist derzeit ungenutzt und öffentlich zugänglich.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch das Flurstück 897 (alt 100/4 und 102/2) der Flur 3 der Gemarkung Schraplau. Das Flurstück befindet sich vollumfänglich im Eigentum der Stadt Schraplau.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Nach Aussage des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt befindet sich das Planvorhaben im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Die dazugehörige Flurbezeichnung „Galgenberg“ sagt dies ebenfalls aus. Zum einen ist damit das Areal einer ehemaligen Richtstätte mit zugehöriger Infrastruktur bestimmt, zum anderen können solche Richtstätten vorhandene urgeschichtliche Grabhügel genutzt haben, so dass auch ein urgeschichtlicher Bestattungsplatz an dieser Stelle wahrscheinlich ist.

Das bedeutet, dass vor dem Beginn der Erdarbeiten eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA einzuholen ist. Grundsätzlich wird eine Klärung im Vorfeld der archäologischen Befundsituation empfohlen.

Generell wird dennoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), nach Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

6. Hochwasserschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch den Bebauungsplan keine wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine Unterhaltungsaufgaben des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt betroffen. Belange des Hochwasserschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

7. Altlasten / Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. In der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landkreises Saalekreis sind für das Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden. Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden.

Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

8. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Gering angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen an Wegen, Vorflutern und Drainageanlagen infolge der Bautätigkeit durch den Verursacher zu beseitigen sind. Die Zuwegung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet bleiben.

9. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Der Katastrophenschutz / Rettungsdienst des Landkreises Saalekreis weist darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis, Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

D Geplante bauliche Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung von Außenbereichsflächen wurde gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer offenen Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sieht die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der derzeit für Landwirtschaft genutzten Fläche als Standort für eine Wohnnutzung für Einzelhäuser geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht und um der „Wohnnutzung“ nach § 13b BauGB gerecht zu werden, sind im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO beschränkt.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen.

Die sonst ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt und stehen dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Größe der Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Größe der Grundfläche

Für die zukünftige Bebauung wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt.

Die Grundfläche (GR) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Grundsätzlich sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zur Grundfläche anzurechnen.

Die vorliegend bestimmte Größe der Grundfläche ist mit 320 m² je Baugrundstück festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweils potenziellen Baugrundstück.

Zahl der Vollgeschosse

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstmaß begrenzt.

Zu den im Norden angrenzenden Wohnblöcken soll eine Verträglichkeit gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum erzielt werden. Dies geschieht durch die Zahl der Vollgeschosse in Form einer Abstufung von 4 Vollgeschossen plus Satteldach der Bestandsgebäude gegenüber den vorgelagerten, potenziellen Neubauten mit einer Bauvorschrift im Plangebiet von maximal 2 Vollgeschossen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die nördlichen Wohnblöcke verzeichnen keinen Vorbildcharakter für eine weitere Bautätigkeit.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist die Anordnung der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück ohne Lagevorgaben möglich.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch eine Baugrenze und /oder Baulinie bestimmt. Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen privaten Stellplätze sind im Rahmen der konkreten Objektplanung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Als Nebenanlage gelten auch Swimmingpools, wenn sie als selbstständige bauliche Anlage errichtet werden.

→ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift.

E Bedarfsnachweis

1. Bevölkerungsbewegung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiter zu entwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010). Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legender Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Stadt Schraplau hat in den vergangenen Jahren weitgehend einen geringfügigen, aber kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen:

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung

Stichtag	Bevölkerung (nach dem Zensus 09.05.2011)	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2019	1.099	93	60
31.12.2018	1.075	47	66
31.12.2017	1.101	52	59
31.12.2016	1.118	50	59
31.12.2015	1.142	62	51
31.12.2014	1.140	40	52
31.12.2013	1.169	54	57
31.12.2012	1.179	47	43
31.12.2011	1.176	52	56

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2011 und 2017 zirka 6,5%. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 von einem Rückgang von 10% aus.

Allgemein sind die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Es gibt über die Jahre hinweg schwankende Geburtenjahre von 2 Geburten (2011) und 10 Geburten (2017).

Die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen sind die Abwanderungen Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie den Einwohnern über 65 Jahren zu nennen. Durch fehlende Einrichtungen für betreutes Wohnen wandert die Altersgruppe in Pflegeeinrichtungen außerhalb des Stadtgebietes ab.

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Das Ziel der Stadt Schraplau ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzuhalten und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Schraplau die Zielstellung bekundet, dass am südwestlichen Ortsrand von Schraplau ein neues Wohngebiet angeboten werden soll.

Mit der geplanten Ausweisung von ca. 12 Wohneinheiten in der Stadt Schraplau sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan, welcher in Vorbereitung ist, sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Unter anderem kann durch ein ausgewogenes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen einerseits junge Leute (wieder) an die Stadt zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.

Das Entwicklungsziel der hier vorliegenden Planung besteht darin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 12 Einfamilienhäusern als kommunales Vorhaben für den bauträgerfreien, privaten Wohnungsmarkt am südwestlichen Ortsrand von Schraplau zu schaffen.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt kann davon ausgegangen werden, dass künftig 36 - 48 Bewohner im Plangebiet leben könnten. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Schraplau von 1.099 (Stand 2019) entspricht das einer moderaten Zunahme zwischen 3,3 % und 4,3 %, sofern man einen weiteren Schwund vernachlässigen würde. Vielmehr ist es eine kommunale Stabilisierungsmaßnahme im Hinblick auf die Zahl der Einwohner.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in verschiedenen Abstimmungen darauf hingewiesen, dass ein prognostisch unterstellter Einwohnerzuwachs von maximal 5 % bezogen auf die in der Ortschaft lebende Bevölkerung als Eigenbedarf akzeptiert werden kann.

2. Flächenpotential

In der Stadt Schraplau gibt es einen rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem lediglich zwei Baugrundstücke entwickelt wurden:

- Bebauungsplan Nr. 1 Wohnungsbaustandort „Am Weinberg“ mit zwei Einfamilienhäusern aus dem Jahre 2002

→ Vollständig erschlossen und bebaut

Flächenpotenziale an anderer Stelle als in dem benannten Bebauungsplan stehen in der Stadt Schraplau geringfügig nur als Lückenbebauung in der Herrenstraße und der Dr.-Gebhardt-Straße zur Verfügung.

Insgesamt ist festzustellen, dass es in Bezug auf Wohnnutzung und deren Entwicklungspotenzialen im Ort keine optimalen Reserveflächen gibt. Anfragen zu Baugesuchen liegen der Stadt vor.

F Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird vollständig von der vorhandenen Straße „Weinberg“ umschlossen. So können die meisten Grundstücke direkt vom bestehenden Straßenkörper erschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass entlang des Umrings ein Gehweg im Sinne eines Sicherheitsstreifens vorgesehen wird.

Von der Straße „Weinberg“ ist eine neue Wohngebietsstraße herzustellen. Mit rund 110 Meter Länge wird diese die Querverbindung und zugleich die „innere“ Erschließung des kleinen Wohngebietes gewährleisten. Mit einer Breite von 6,50 m wird der Straßenraum, d.h. der Straßenkörper mit allen Anlagen (Bordstein, Rückenstütze, Straßenbeleuchtung, etc.) der inneren Erschließungsstraße definiert.

Für die 10 - 12 entstehenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen. Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine Lage der Zufahrt wird nicht vorgeschrieben.

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

G Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Boden

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass das Anlegen von Schottergärten nicht zu empfehlen ist.

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen darauf zu achten ist, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden. Ansonsten besteht gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen

Im Interesse des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Zwecke der Bebauung nur entsprechend des Bedarfs der getätigten Investitionen erfolgen.

2. Brandschutz

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan gibt die untere Brandschutzbehörde folgende Hinweise bzw. Auflagen, die im Zug der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Bei der weiteren Ausgestaltung des B-Planes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik, (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).
- Wenn baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehzufahrten vorzusehen. Für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Flächen vorzusehen. (siehe auch § 5 BauO LSA). Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.
- Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbreite vorhanden sein. (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
- Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mind. 17,0 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge (i. V. m. DIN 14530). Dies ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, evtl. bei schlechter Sicht (in der Nacht, in Einsatzstress und -hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren.

- Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich – ohne lange Rangiermanöver – abtransportiert werden. (Hinweis: Müll-Entsorgungsfahrzeuge benötigen ebenfalls einen Wendeplatz in Stichstraßen).
- Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA).
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren. Für den o.g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 48m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen.
- Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden. Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

3. Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt hat durch die zuständigen Fachdezernate in den Bereichen Geologie und Bergbau das Vorhaben geprüft und auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hingewiesen. Der Bereich Bergbau äußert keine möglichen Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau.

Der Bereich Geologie gibt folgende Hinweise:

„Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Mittleren Muschelkalks gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher in diesem Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine hier als sehr gering eingeschätzt wird. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen des LAGB zum Vorhaben keine Bedenken. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.“

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet empfiehlt Hydro- und Umweltgeologie, dass gezielte Standortuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden sollen. Anhand von Untersuchungsergebnissen soll über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

H Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsauskunft und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Schraplau erfolgt durch den Trinkwasser- und Abwasserbetrieb Weida-Land (TAWL). Der TAWL wurde als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Stellungnahme bestätigte der TAWL, dass die Erschließung des Wohngebietes über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage möglich ist.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich, sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der verantwortliche Brandschutzbeauftragte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Gemeindevorstand der Verbandsgemeinde Weida-Land teilt in der Stellungnahme mit, dass aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes besteht. Am geplanten Baugebiet ist Löschwasser in ausreichender Menge anliegend vorhanden.

4. Schmutzwasser

Die Stadt Schraplau ist Mitglied im Trink- und Abwasserbetrieb Weida-Land mit Sitz in Schraplau. Der Verband sichert die Abwasserentsorgung in Schraplau. Über entsprechende Erschließungsvereinbarungen sind die Entsorgungsanlagen abzustimmen und zu realisieren.

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. In der Stellungnahme des TAWL teilt dieser mit, dass auf Grund des unterschiedlichen Höhenniveaus der zu bebauenden Fläche der Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigungsanlage nur über eine Hebeanlage entwässert werden kann.

Die innere Erschließung muss durch den Erschließungsträger erfolgen. Die Ableitung der Abwässer erfolgt über die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des TAWL AÖR. Die eingeleiteten Abwässer werden in der Kläranlage Rollsdorf des AZV Eisleben-Süßer See behandelt.

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

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den privaten Grundstücken vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

6. Elektroenergieversorgung

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

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Gasleitungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die MITNETZ_{GAS} GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangene Stellungnahme ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Im Plangebiet befinden sich Anlagen als Gasniederdruckleitungen und außer Betrieb Gasleitungen der MITNETZ_{GAS} mbH. Somit ist eine gastechnische Erschließung für das Plangebiet möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Zum gegebenen Zeitpunkt muss der Erschließungsträger sich mit der MITNETZ_{GAS} mbH in Verbindung setzen.

8. Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung des Grundstückes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Zur technischen Versorgung der einzubeziehenden Grundstücke mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen erforderlich.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mit zu verlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen. Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

I Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt nach Kenntnisstand weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, sofern vorhanden, in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Es wird auf die Textliche Festsetzung Punkt 6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V) hingewiesen.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch genutzt und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

4. Schutzgüter

Boden

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

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

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

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

Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Das Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

J Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wildlebende Vogelarten)

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen Am Weinberg“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

K Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben der Errichtung von Einfamilienhäusern keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Im Gegenteil eine etwas ca. 1 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einer Wohnbaufläche entwickelt. Staubbelastungen in den Anpflanz- und Erntezeiten bleiben aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt. Auf die Untersuchungsmethodik und das Ergebnis im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Um eine vollständige Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wurde zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung wird bisher unversiegelter Grund und Boden (Ackerfläche) in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 320 m². Das Maß der Bodenversiegelung wird auf das nötigste beschränkt. Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind ebenso auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff wird das Landschaftsbild dahingehend verändert, dass die optische Prägnanz der Landmarke der Schraplauer Wohnblöcke abgemildert und mit dem Landschaftsraum vermittelt wird.

Durch die vorgelagerten neuen Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Vollgeschossen wird den 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern die optische Wucht gedämpft, die sie in die Landschaft ausstrahlen.

L Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

- Orientierungswert tags 55 dB (A)
- Orientierungswert nachts 45/40* dB (A)

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

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Verkehrslärm

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird.

3. Luftimmission

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

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

M Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

N Bodenschutz

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

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Splitterfläche. Ein Ausufern in den Landschaftsraum ist auf Grund der stark bewegten Topographie nicht möglich.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer boden-schonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

O Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Flächen für eine Bebauung bereit zu stellen und zu sichern. Es soll eine aktive kommunale Städtebau-entwicklung forciert und gestaltet werden.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.