Gemeinde Obhausen

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung „Jenny-Marx-Siedlung“

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Planungshoheit:

Gemeinde Obhausen
über Verbandsgemeinde Weida-Land
Hauptstraße 43
06268 Nemsdorf-Göhrendorf

Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand: Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Vorbemerkungen ... 3
1. Gesetzliche Grundlage ... 3
2. Landes- und Regionalplanung ... 4
3. Ziele der Raumordnung ... 5

B Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 6
1. Planungsanlass ... 6
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren ... 7
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ... 7
4. Flächennutzungsplanung ... 8
5. Verfahrensablauf ... 9
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung ... 9

C Beschreibung des Baugebietes ... 10
1. Lage und Größe ... 10
2. Gegenwärtige Nutzung ... 11
3. Kataster und Eigentum ... 11
4. Schutzgebiete ... 11
5. Hochwasser ... 11
6. Denkmalschutz ... 11
7. Altlasten/Bodenschutz ... 12
8. Katastrophenschutz ... 12

D Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB ... 13
1. Verkehr ... 13
2. Abfall ... 13
3. Geologie ... 13
4. Trinkwasser ... 14

E Geplante bauliche Nutzung ... 15
1. Planungsrechtliches Grundkonzept ... 15
2. Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen ... 15

F Erschließung / Ver- und Entsorgung ... 17
1. Verkehrserschließung ... 17
2. Trinkwasser ... 18
3. Löschwasser ... 18
4. Schmutzwasser ... 19
5. Niederschlagswasser ... 19
6. Elektroenergieversorgung ... 19
7. Gasleitungen ... 20
8. Telekommunikation ... 20

G Naturhaushalt ... 20
1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens ... 21
2. Schutzgüter ... 21

H Immissionsschutz ... 26
1. Lärmimmission ... 26
2. Verkehrslärm ... 26
3. Luftimmission ... 27

I Gewässerschutz ... 27

J Bodenschutz ... 28

K Zusammenfassung ... 28

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

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).

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 Gesetztes von 04.05.2017 (BGBL. I, S. 1057))
- 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),
- 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

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 12.03.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21.12.2010 in Kraft getreten,
- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170ff.).

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Es werden unter anderem konkrete Ziele der Raumordnung der regionalen Entwicklung benannt.

Für die Gemeinde Obhausen gilt folgende Zielstellung und Grundsatz der Raumordnung in der Strahlwirkung der Stadt Querfurt:

→ Im Saalekreis ist Querfurt ein zugeordnetes Grundzentrum, das aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt (5.2.20. Z).

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

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden. Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Regionaler Entwicklungsplan

Der durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 27. Mai 2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

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

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

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

Im REP Halle ist Querfurt als ein regional bedeutsamer Standort für:
- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung (5.7.4. Z)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft - Obstanbau um Querfurt (5.3.2.3. Z)
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft- Teile der Querfurter Platte (LEP LSA 3.5.1. Nr. 19)
- Vorbehaltsgebiet „Querfurter Platte"

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

3. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand betrifft die Fortschreibung des REP Halle das Plangebiet nicht unmittelbar, denn gemäß Entwurf des Sachlichen Teilplans grenzt das Gebiet der eigenständigen Gemeinde Obhausen als Mitglied der Verbandsgemeinde Weida-Land östlich an das Hoheitsgebiet der Stadt Querfurt an.

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

⇒ Die Ziele der Planung stehen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die planungsrechtlichen Belange zur Nutzung des in Rede stehenden Geländes für eine Wohnbaufläche abgeglichen werden. Damit diese Flächen sich im raumordnerischen Sinn dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu schaffen. Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden. Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist.

Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d.h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.
Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ort Obhausen in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Obhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnflächenentwicklung „Jenny-Marx-Siedlung" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne 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. 8.800 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist
→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder

c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Jenny-Marx-Siedlung" ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB 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 „Jenny-Marx-Siedlung" werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) 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 raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Jenny-Marx-Siedlung" 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

4. Flächennutzungsplanung

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

Die Gemeinde Obhausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Mit der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt wurde der Flächennutzungsplan unter dem Aktenzeichen 204-21101/MQ/042 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Gemeinde wurde der Plan am 17.07.2006 rechtswirksam.

Der überplante Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obhausen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

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 Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann an den Bebauungsplan anzupassen.

5. Verfahrensablauf

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land, Gemeinde Obhausen einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich direkt dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine derzeit als Ackerland genutzte Fläche zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind (§ 13a BauGB).

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche erst recht nicht anzuwenden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

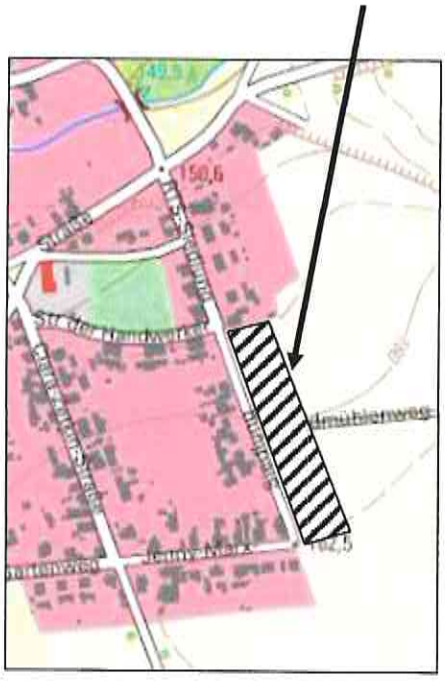
C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Straße „Jenny-Marx-Siedlung“ am östlichen Ortsrand der Gemeinde Obhausen. Zwischen Wohnbebauung und Ackerfluren befindet sich die in Rede stehende Plangebietsfläche mit einer Flächengröße von ca. 8.800 m².

An das Plangebiet angrenzend befindet sich im Norden die Wohnbebauung der Straße „RTS-Siedlung“. Im Westen grenzt direkt die Straße „Jenny-Marx-Siedlung“ an. Im Osten und Süden sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die Straße „Jenny-Marx-Siedlung“ öffentlich-rechtlich gesichert.

Abbildung: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Obhausen



Kartengrundlage:
Auszug aus der Topographischen Karte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©
GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [18-38907-09-14]

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Vegetationszeitraum 2018 wurde Mais angebaut. Gebäude oder anderer baulicher Bestand sind auf der Plangebietsfläche nicht vorhanden. Im Teilflurstück 34/3 befindet sich eine Zuwegung „Windmühlenweg“ zur Mühle Obhausen. Im Zuge der Planung soll dieser als Weg für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jenny-Marx-Siedlung“ wird im Llegenschaftskataster beschrieben durch die Teilflurstücke 33/4, 34/2, 34/3, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7 und 36/10 der Flur 6 der Gemarkung Obhausen.

Die Teilflurstücke 36/1, 36/2 und 36/6 befinden sich im kommunalen Eigentum. Die Teilbereiche der Flurstücke 33/4, 34/2, 34/3, 36/3, 36/4, 36/5, 36/7 und 36/10 sind in privatem Eigentum.

Der Windmühlenweg ist ein Teilbereich des Flurstückes 34/3 der Flur 6 in der Gemarkung Obhausen. Im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer sind Regelungen zu treffen, damit die für den Bebauungsplan benötigten Flächen ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

4. Schutzgebiete

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

5. Hochwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden 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.

6. Denkmalschutz

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

Im Allgemeinen sei der Hinweis gegeben, dass 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich die Anzeige zur Baufeldfreimachung beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. archäologische Bodendenkmalpflege, Richard- Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) vorliegen muss.

Generell wird dennoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

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. 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 Landkreis 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 Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Verkehr

Aus der Sicht der unteren Verkehrsbehörde müssen folgende Punkte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Um eine Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer auszuschließen, sind Verunreinigungen von der Fahrbahn unverzüglich zu entfernen (§ 32 Abs. 1 StVO, § 17 StrG LSA).
- Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren. Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu schildern (z. B. absolutes Halteverbot, Feuerwehrzufahrt nach StVO,...).
- Die Fahrbahnbreiten für einstreifige und zweistreifige Richtungsfahrbahnen sind entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Nr. 6.1.1) zu beachten. Die geforderten Gehwegbreiten entsprechend der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA 2002) und RASt 06 sind einzuhalten. Abweichungen sind zu begründen.
- Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straße müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Verbandsgemeinde Weida-Land (Herr Gödicke, 034774/ 43935), beantragt werden.
- Für die Sicherung wird eine zertifizierte Fachfirma empfohlen. Bei der Bauausführung muss stets eine Fußgängerführung gewährleistet werden.

2. Abfall

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung (AbfS) keine Verpflichtung besteht, Abfälle einzusammeln und zu befördern. Es müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen.

3. Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen stellt fest, dass geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche des Plangebietes nicht bekannt sind. Des Weiteren werden keine bergbaulichen Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, berührt.

Folgender Hinweis seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde gegeben:

→ Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für das gesamte Plangebiet sind vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Trinkwasser

Bezugnehmend der Ausführungen zur Trinkwasserbereitstellung unter Punkt F 2. der Begründung ist nach Aussagen der MIDEWA GmbH für die wasserwirtschaftliche Erschließung ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit unserem Unternehmen abzuschließen ist, dieser regelt die Art, den Umfang sowie die Kostenübernahme der Erschließung (Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen im Baugebiet).

Mit der Erschließung *darf* erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der Bautechnischen Planung der Wasserversorgungsanlage im Erschließungsgebiet durch uns zugestimmt wurde.

Die Trassen der TW- Versorgungsleitungen sind durch den Erschließungsträger (Gemeinde) sowohl im Erschließungsgebiet als auch in der Zuführungsstraße so zu planen, dass grundsätzlich nur öffentlichen oder zukünftig öffentlich gewidmeten Flachen genutzt werden.

Eine TW- Versorgungsanlage auf privaten Grundstücken wird durch die MIDEWA nicht ins Eigentum übernommen. In diesem Fall muss das Erschließungsgebiet über einen Übergabeschacht mit Messeinrichtung versorgt werden.

5. Erschließung von Nutzflächen

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd weist bezüglich den für die Landwirtschaft zu erhaltenen Weg („Windmühlenweg") darauf hin, dass für den Ausbau die Richtlinien für den ländlichen Wegebau (RLW), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege (DWA-Arbeitsblatt 904-1) zu beachten sind.

Aus der RLW ergeben sich für die Dimensionierung des Weges und auch der Anbindung an das öffentliche Straßennetz Mindestanforderungen. Eine Überprüfung der Breite des Weges insbesondere im Anbindungsbereich wird für notwendig angesehen. Dies gilt insbesondere wenn Fußgänger einen eigenen abgegrenzten Bereich erhalten sollten.

E Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde Obhausen beabsichtigt eine Entwicklung von Wohnflächen durch die Abklärung planungsrechtlicher Belange zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Gebietsfestsetzung als reines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Die Plangebietsfläche schließt sich dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile an. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht abgeglichen werden.

Das Plangebiet wird nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Unter § 3 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein reines Wohngebiet aufgeführt. Nach den Zweckbestimmungen sind Wohngebäude allgemein zulässig. Somit soll das Ziel umgesetzt werden, am östlichen Ortsrand eine Fläche für Wohnbebauung anzubieten, zumal von der Straße „Jenny-Marx-Siedlung" die medientechnische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen kann.

2. Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen

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

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Es wird Bezug genommen auf die im § 9 (1) BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sowie Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgelegt.

Unter § 3 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein reines Wohngebiet aufgeführt. Nach den Zweckbestimmungen sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl 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.

Grundflächenzahl
Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für Reine Wohngebiete bei 0,4 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage bzw. Hauptnutzung.

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß, was der Umgebungsbebauung entspricht. In der Umgebungsbebauung befinden sich nur wenige Häuser im Bungalowstil. Meist sind es Häuser mit 2 Geschossen oder eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß. Mit der Festsetzung von II Vollgeschossen wird das Orts- und Landschaftsbild fort geschrieben.

Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

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

Im gesamten Baugebiet des Bebauungsplanes „Jenny-Marx-Siedlung“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet.

2.4 Überbaubare Flächen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Es sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

⇒ 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. Die geplante Bebauung hat sich grundsätzlich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Straße „Jenny-Marx-Siedlung" in Obhausen. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Im Bereich des Flurstückes 34/3 befindet sich eine Zuwegung „Windmühlenweg" zur Mühle Obhausen. Dieser Weg ist geschottert. Im Zuge der Planung soll dieser als Weg für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Ist für das Planvorhaben eine verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig, so regelt sich das auf privatrechtlicher Basis. Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber vom Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden.

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

Innerhalb des Plangebietes ist keine verkehrliche Erschließung für die Baugrundstücke geplant.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Obhausen erfolgt durch die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH. Die vorhandene Wohnbebauung in Obhausen (Straße RTS-Siedlung und Straße Jenny-Marx-Siedlung) werden bereits mit Trinkwasser versorgt.

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

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

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGB\. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBL.IS. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

3. Löschwasser

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

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) beträgt für den Geltungsbereich 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

In der Halleschen Straße, im Kreuzungsbereich zur Straße RTS-Siedlung befindet sich ein Unterflurhydrant (Hydrant Nr. 15984). Mit einer Durchflussmenge von 54,5 m³/h und einem Fließdruck von 1,5 bar kann der bereitzustellende Löschwasserbedarf abgedeckt werden. Die Messung wurde am 12.12.2016 vorgenommen und am 06.12.2018 einer Kontrolle unterzogen.

4. Schmutzwasser

Die Gemeinde Obhausen ist Mitglied im Trink- und Abwasserbetrieb Weida-Land mit Sitz in Schraplau. Der Verband sichert die Abwasserentsorgung in Obhausen. 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. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen" vorzunehmen.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist der Niederschlagswasserabfluss durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.). Ansonsten sollte das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vorzugsweise auf dem privaten Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Elektroenergieversorgung

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

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten.

Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende 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 MITNETZGAS GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangene Stellungnahme ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Eine gastechnische Erschließung ist für das Plangebiet prinzipiell möglich. Für die Erschließung ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

8. Telekommunikation

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

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

G Naturhaushalt

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

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

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, 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 (A) hingewiesen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

2. Schutzgüter

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

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

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

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

Wasser
Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

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

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:
- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche,
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

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

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem genannten Schutzgebiet. Dennoch liegt beidseitig der Weida, zwischen den Orten Esperstedt und Obhausen, das Naturschutzgebiet NSG 0141„Kuckenburger Hagen" mit dem deckungsgleichen FFH-Gebiet in einer Größe von ca. 70 Hektar.

Vom Ortsrand der Gemeinde Obhausen liegt das Naturschutzgebiet ca. 1,7 km entfernt. Es ist ein für die Landschaft der „Querfurter Platte" bedeutendes Rückzugsgebiet für Arten offener, trocken-warmer Standorte sowie Gebüsch und Wald bewohnender Art.

H 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 Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

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

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

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.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich genutzte Teilflächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

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

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

Insgesamt wird nur eine geringe Fläche umgenutzt im Vergleich zu der weiterhin zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

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 offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

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

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Des Weiteren liegen die Flurstücke nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereichs und nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt folgenden Hinweis, dass östlich und südöstlich angrenzende Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Insbesondere in den Ausbringe- und Erntezeiten kann dies zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen führen.

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

Schutzgut Landschaft

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

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

Mit der Nutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung Grünstrukturen verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

H Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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 vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau" , Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	35/40*

* 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 eine 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar angrenzend (Süden und Osten) weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Es werden geeignete Maßnahmen empfohlen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung, um die genannten Aus-wirkungen zu mindern. Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschafts-pflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

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

I Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

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

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

J Bodenschutz

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

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

K Zusammenfassung

Es ist ein beständiges Entwicklungsziel der Gemeinde Obhausen eine Abrundung der Bebauung um den geschlossenen Siedlungskern vorzunehmen.

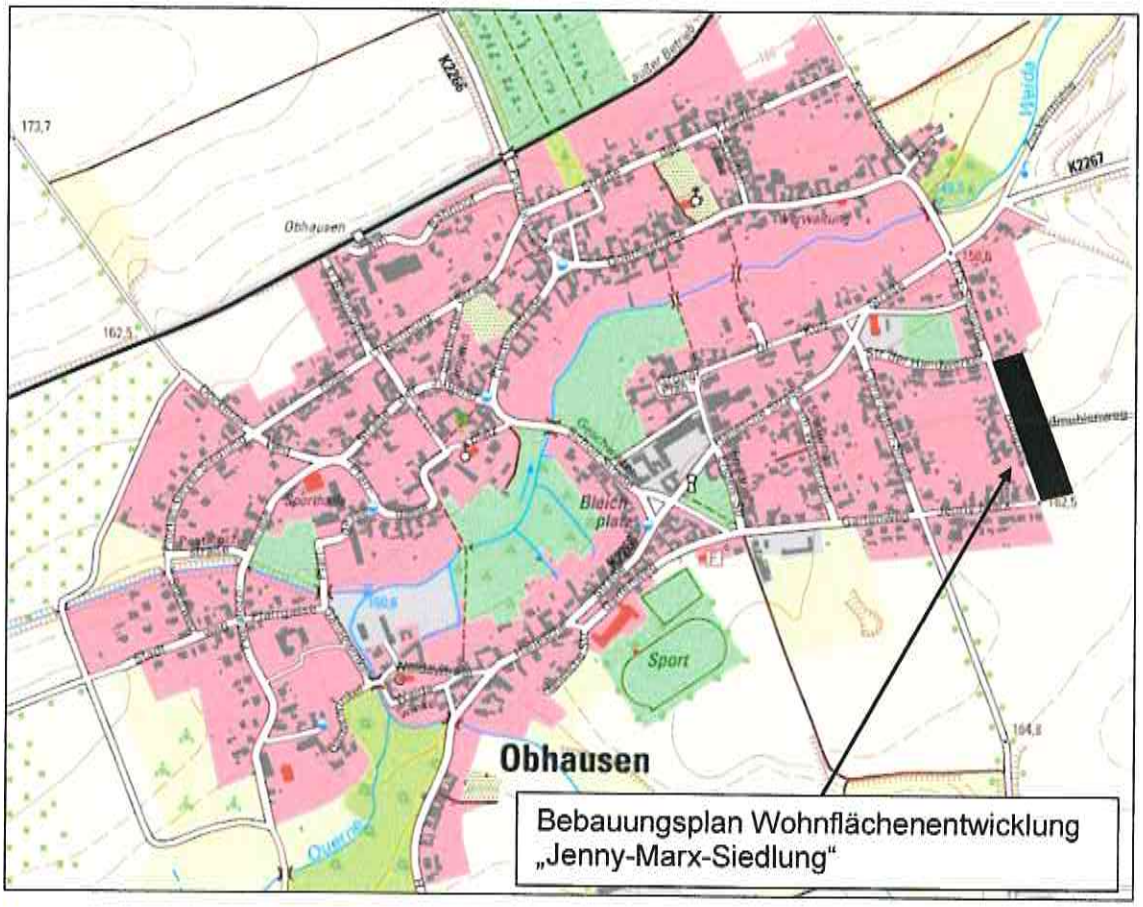
Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereit zu stellen und zu sichern.

Es soll eine planungsrechtliche Regelung innerörtlich erfolgen. Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Dabei liegt das Augenmerk darauf, dass eine maßvolle, nicht wild ausufernde Entwicklung vollzogen wird; eine Entwicklung, die den Ortskern stärkt und in seinem Bestand aufrechterhält. Es soll keine Ausdehnung weder in den freien Landschaftsraum hinaus, noch in der Entwicklung neuer Wohngebietsstrukturen erfolgen. Der dörfliche Charakter soll in seiner Eigenart erhalten und gestärkt werden.

Durch das Vorhandensein der angrenzenden Straße „Jenny-Marx-Siedlung" bestehen optimale Bedingungen für die verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeiten.

Anlage 1

Lage in der Ortschaft



Kartengrundlage:
Auszug aus der Topographischen Karte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [18-38907-09-14]

Anlage 2

Städtebaulicher Begleitplan

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [18-38907-09-14]