

Stadt Wettin-Löbejün

Bebauungsplan

Thomas-Müntzer-Straße in Brachwitz

nach § 13a BauGB



Begründung zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Thomas-Müntzer-Straße“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Brachwitz, nördlich der Thomas-Müntzer-Straße und der örtlichen Feuerwehr.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch das Teilflurstück 813 der Flur 2 der Gemarkung Brachwitz.

Planungshoheit: Stadt Wettin-Löbejün
Markt 1
06193 Wettin-Löbejün

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: September 2018

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage.....	4
2. Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	4
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1. Planungsanlass.....	6
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	7
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4. Flächennutzungsplanung	9
5. Verfahrensablauf.....	9
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	9
C Beschreibung des Baugebietes.....	10
1. Lage, Größe und Abgrenzung	10
2. Gegenwärtige Nutzung.....	11
3. Kataster und Eigentum.....	11
4. Schutzgebiete	11
5. Denkmalschutz.....	11
6. Altlasten	12
7. Katastrophenschutz.....	12
8. Hochwasserschutz	12
D Geplante bauliche Nutzung	13
1. Planungsrechtliches Grundkonzept.....	13
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO).....	14
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	15
2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	15
E Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	16
1. Verkehrserschließung	16
2. Trinkwasser.....	16
3. Löschwasser	17
4. Schmutzwasser	17
5. Niederschlagswasser	18
6. Elektroenergieversorgung	18
7. Gasleitungen	18
8. Abfall.....	19
9. Telekommunikation	19
F Naturhaushalt.....	20
1. Eingriffsregelung	20
2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	20
3. Baumschutzsatzung	21
4. Schutzgüter.....	21
G Umweltschutz.....	23

H	Artenschutz	26
1.	Grundlagen	26
2.	Maßnahmen zu Artenschutz.....	27
I	Immissionsschutz	28
1.	Lärmimmission	28
2.	Verkehrslärm.....	29
3.	Luftimmission	29
J	Gewässerschutz	29
K	Bodenschutz	30
L	Zusammenfassung	30

Anlagen:

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

Anlage 2 - Hochwassergefahrenkarte

Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - habitart ökologie&faunistik G. Mundt

Anlage 4 - Orientierende Altlastenuntersuchung - Ingeniuerbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH

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 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

2. Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind 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 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 vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170ff.),
- Sachlicher Teilplan (Entwurf 2015) sZentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle.

Hinweis:

Hinsichtlich des Sachlichen Teilplans sZentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle sei erwähnt, dass dieser derzeit sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und noch nicht abgeschlossen ist.

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

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 4.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP Halle ist zu beachten, dass alle Festlegungen des Kapitels 5.2 sZentralörtliche Gliederung%des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion aufgehoben werden. Diese Aufhebung schließt die zeichnerische Darstellung der Zentralen Orte in den Karten des REP Halle mit ein.

Die aufgehobenen Festlegungen werden durch die Festlegungen des Pkt. 3.1.2.1. des Sachlichen Teilplanes ersetzt. Der Sachliche Teilplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Abschnitts 2 des LEP LSA 2010.

Landesentwicklungsplan 2010 (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.
- Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Sachlicher Teilplan (STP DV)

- Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen insbesondere Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die zentralen Orte zu Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Ziel 2).

Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung im Sinne von Wiedernutzbarmachung betrieben wird. Durch die vorangegangene Nutzung erfolgt keinerlei Ausdehnung in den freien Landschaftsraum.

Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Zielstellung der Stadt ist es das ein Teil des ehemaligen LPG-Geländes in Wohnbauland zu entwickeln.

⇒ Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3. Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Brachwitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Verfügung des Regierungspräsidiums wurde am 17.11.1999 erlassen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2000 wurde der Plan rechtswirksam.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung sThomas-Müntzer-Straße% soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von derzeit privat wirtschaftlich ungenutzten Brachflächen mit dem Ziel zur Nutzung von Wohnbauflächen abklären und potenziell ermöglichen. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, die baulich nicht mehr für ihre bisherigen Funktionen genutzt werden.

Mit der Planung sollen die Flächen eines ehemaligen Standortes einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Es ist beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen ca. 10 bis 14 Einfamilienhäuser errichtet werden können. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das Begehren zur Wiedernutzbarmachung von wirtschaftlichen Brachflächen innerhalb eines bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebietes.

Um eine innerörtliche Wiedernutzbarmachung im Sinn einer effizienten Entwicklung des Gemeindegebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für Wohnbebauung in der Ortslage von Brachwitz auf einer Teilfläche des ehemaligen LPG-Geländes hergestellt werden.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen im Plangebiet nicht vor.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat die Aufstellung des Bebauungsplanes sThomas-Müntzer-Straße%o im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren 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 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.390 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.	11.390 m ²
Straßenverkehrsflächen	- 1.184 m ²
<u>von Bebauung freizuhaltende Zone</u>	<u>- 565 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche	= 9.641 m ²

$$\text{Zulässige Grundfläche } 0,4 * 9641 \text{ m}^2 = 3.856 \text{ m}^2$$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Anzahl von Baugrundstücken und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundfläche ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB liegt. (Prognostisch 10 bis 14 Grundstücke)

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a 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 oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) 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 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 sThomas-Müntzer-Straße%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 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 sThomas-Müntzer-Straße%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 Wohn 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 sThomas-Müntzer-Straße%kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

4. Flächennutzungsplanung

Die Ortschaft Brachwitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Verfügung des Regierungspräsidiums wurde am 17.11.1999 erlassen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2000 wurde der Plan rechtswirksam.

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 kann abgesehen werden.

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar bereit zu halten. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtungen 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.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich schließt an die vorhandene Bebauung der sThomas-Müntzer-Straße%an. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Brachwitz und ist durch diese Randlage ländlich geprägt. Die Fläche des Plangebietes soll sich über einen Teilbereich der Flächen des ehemaligen LPG-Geländes mit einer Flächengröße von ca. 11.300 m² entwickeln.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die vorhandene sThomas-Müntzer-Straße%erfolgen.



Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung mit dem Auszug aus der Liegenschaftskarte wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18-36779-10-14.

2. Gegenwärtige Nutzung

Die Plangebietsfläche ist derzeit wirtschaftlich ungenutzt, liegt vollständig brach und befindet sich in privatem Eigentum. Auf der Fläche befinden sich leer stehende Gebäude, die vor den 90er Jahren als Milchviehanlagen und/oder Schweinemastanlagen genutzt wurden. Eine eindeutige Zuordnung ist zum jetzigen Stand nicht eindeutig erkennbar.

Des Weiteren ist eine Trafostation im Plangebiet, die im Zuge der Baugebietsentwicklung zurückgebaut werden soll.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieses Gewässer II. Ordnung ist mit einem Abstand von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Angrenzende Nutzungen:

- Norden - Flächen der ehemaligen LPG Milchviehanlage
- Osten - Wohnbebauung
- Süden - sThomas-Müntzer-Straße%und die örtliche Feuerwehr von Brachwitz
- Westen - landwirtschaftliche Fläche

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sThomas-Müntzer-Straße%wird katastermäßig beschrieben durch das Teilflurstück 813 der Flur 2 der Gemarkung Brachwitz. Das Teilflurstück befindet sich vollumfänglich im Privateigentum.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

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

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch 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. Innerhalb dieser Wochenfrist werden über die weiteren Vorgehensweisen entschieden.

6. Altlasten

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.

Das Teilflurstück 813 der Flur 2 in der Gemarkung Brachwitz ist als Altlastverdachtsfläche, welche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt als Altstandort unter der Kurznummer: 20198 sehem. LPG (T) Patriot Milchviehanlage%o registriert. Aufgrund der Vornutzung des Standorts besteht ein Verdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen.

Zur Untersuchung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheiten und Bodeneigenschaften für die geplante Wohnbaunutzung wurde eine orientierende Altlastuntersuchung als Fachgutachten durch das Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH durchgeführt.

Im Untersuchungsergebnis ließen sich keine konkreten Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ableiten. Innerhalb des untersuchten Bodenprofils von 0 - 35 cm unter Gelände wurden keine relevanten Konzentrationen (gemäß BBodSchV) nachgewiesen. Des Weiteren wurden keine wassergefährdeten Stoffe im Boden nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung kann ausgeschlossen werden. Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, menschliche Gesundheit bzw. Grundwasser ableiten.

Das gesamte Fachgutachten des Ingenieurbüros für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH mit den Inhalten über das Vorgehen der orientierenden Altlastuntersuchung, zur gegenwärtigen und künftigen Nutzung, können aus der Anlage 3 entnommen werden.

7. 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.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Auenlandschaft mit dem Flusslauf der sSaale%o. Hydrographisch gehört das Plangebiet zum oberirdischen Einzugsgebiet der Saale. Aufgrund des Wasserspiegels der Saale kann es durch Naturereignisse im Verlauf des hydrologischen Jahres zu Schwankungen kommen.

In der Hochwassergefahrenkarte (Anlage 2) sind die Überschwemmungsbereiche der Saale im Bereich Brachwitz (HQ 200-Stand September 2018) dargestellt. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Saale.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Die geplante bauliche Nutzung soll sich in den Gebietscharakter einfügen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist der Entwicklungsgedanke für die Wiedernutzbarmachung von Flächen eines ehemaligen LPG-Geländes südwestlich der Ortslage Brachwitz. Mit der Planung wird der Altstandort einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätte beseitigt.

Die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste innerhalb des Plangebietes sollen im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung vollständig abgerissen bzw. das Gelände entsiegelt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von devastiertem Grünland und Gebäuderuinen zur Nutzung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB Baurecht für ca. 10 bis 14 Wohngrundstücke als Abrundung zur Siedlungsbebauung entlang der Thomas-Müntzer-Straße einschließlich rückwärtig anschließender Flächen geschaffen werden. Es sollen sich an diesem Standort Eigenheimbauer etablieren können. Hierzu werden die Grundstücksgrößen entlang der Straße mit Wendehammer im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Größe der jeweiligen Baugrundstücke ist je nach Anspruch variabel.

Von der Thomas-Müntzer-Straße aus soll die grundsätzliche medientechnische Erschließung mit Ver- und Entsorgung erfolgen.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt 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. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO 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 allgemeine Wohngebiete bei 0,4 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß, was der Umgebungsbebauung entspricht.

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 0,4 festgelegt.

Unterste Nutzebene - Keller

Aufgrund der Nähe zur Saale (ca. 300 m im Minimum) ist der Grundwasserspiegel in Abhängigkeit vom Wasserstand und dessen Staudruck Schwankungen unterworfen. Es können zeitweise Grundwasserstände weniger als 3 m unter dem Gelände auftreten. Deshalb werden Kellergeschosse oder Räumlichkeiten, deren Fußbodenoberfläche unterhalb der Geländeoberfläche liegen, grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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. Wohngrundstück 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 an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

E 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

Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Es ist eine Straßenanbindung von der Thomas-Müntzer-Straße aus geplant. Die innere Erschließung erfolgt über eine durch das Plangebiet führende Straße mit Wendehammer. Der Wendehammer wird so ausgebaut, dass er eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorsieht.

Die verkehrliche Erschließung für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist mit der Errichtung der Straße mit einem Wendehammer somit gegeben. Die geplante Straße ähnelt einer Sackgasse. Ein weiteres Durchfahren ist im Allgemeinen nicht möglich. Dadurch kann ein erhebliches Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Werden 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.

Die notwendigen privaten Pkw-Stellplätze und Garagen sind auf den Wohngrundstücken vorzusehen. Sie sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie ihren Zweck . Aufnahme des ruhenden Verkehrs . erfüllen. Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung von Brachwitz erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV Saalkreis) mit Sitz in Gutenberg. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Zweckverband als zuständiger Versorgungsträger nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 (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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zur Bereitstellung/ Entnahmestelle erwartet.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Generell befindet sich gegenüber dem Plangebiet, direkt an der Thomas-Müntzer-Straße, die örtliche Feuerwehr befindet. Des Weiteren befindet sich in ca. 300 m Entfernung der Flusslauf der Saale, welcher als Löschwasserentnahmestelle mit herangezogen werden kann.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Die Ortschaft Brachwitz der Stadt Wettin-Löbejün ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV Saalkreis). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der WAZV als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 sAllgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen%vorzunehmen.

5. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf dem privaten Grundstück vorzugsweise 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. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Saale. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Grundwasserspiegel in Abhängigkeit vom Wasserstand der Saale und deren Schwankungen unterworfen. Es können zeitweise oberflächennahe Grundwasserstände weniger als 3 m unter dem Gelände auftreten.

6. Elektroenergieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbargrundstücke bedient. Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger (EnviaM AG - Bad Lauchstädt), im Rahmen der Objektplanung 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.

Die vorhandene Trafostation kann nach Antragsstellung zurückgebaut werden.

7. Gasleitungen

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

8. Abfall

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen. An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Auf der Geländeoberfläche sind partiell Asbestreste vorhanden, welche durch einen Unwetterschaden (von angrenzenden Dächern) stammen.

9. Telekommunikation

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

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietern 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 Stadt 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.

F 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. Östlich von Brachwitz befinden sich die Brachwitzer Alpen, eine unter Naturschutz stehende Porphyrlandschaft entlang der Saale.

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 generell zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im eigentlichen Sinne nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Auf Grundlage der Entwicklung mit weitestgehend heimischen Gehölzen innerhalb der Plangebietsfläche wurde eine Schutzgutbetrachtung bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen. Im Plangebiet selbst können sich viele Vernetzungselemente entwickelt haben, die somit einen Artenaustausch ermöglichen.

2. 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.

3. Baumschutzsatzung

Auf Grund des §§ 6 , 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 zuletzt geändert durch § 20 Abs. 1 des Gesetzes vom Januar 2011 (GVBl. LSA S. 14), des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes des § 15 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), hat der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün in seiner Sitzung am 25.10.2012 folgende Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Wettin-Löbejün . Baumschutzsatzung - beschlossen.

Die vorhandenen Gehölze bilden ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel als auch andere Vögel als Brutstätte oder Jagdrevier. Der Baumbestand wird ebenso als Teil der linearen Vernetzungsstruktur innerhalb des örtlichen Gefüges angesehen, welche die verschiedenen Biotopstrukturen im regionalen Raum untereinander verknüpfen und somit den Artenaustausch (Insekten, Kleinsäuger, Avifauna, u.dgl.m.) begünstigen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Der 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.

G 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 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 Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

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 Wiedernutzbarmachung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen 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 Grundfläche,
- 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.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen ist z.B. folgende Maßnahme möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen (Grundfläche)

Die brachgefallenen Gebäude im Plangebiet werden vollständig rückgebaut und die Fundamente abgebrochen. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Nachverdichtung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Gemeindeentwicklung wird entsprochen.

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.

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

H Artenschutz

1. Grundlagen

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 geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. sEuropäische Vogelarten%(alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

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.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes sThomas-Müntzer Straße%wurde durch einen qualifizierten Fachgutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

In dem Fachbeitrag (siehe Anlage zur Begründung) werden die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Maßnahmen zu Artenschutz

Im Zuge von Begehungen im April bis Juni 2018 wurden durch den Fachgutachter Einschätzungen über das Vorkommen von geschützten Individuen deutlich. Diese werden im Folgenden wiedergegeben.

Der Fachgutachter hat zum Zeitpunkt der Begehungen kein Vorkommen von Zauneidechsen verzeichnen können. Dennoch wird die Plangebietsfläche als geeignetes Habitat eingestuft. Somit wird folgende Textliche Festsetzung als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen:

V 1 : *Bei Baufeldfreimachung ab dem Jahr 2020 ist eine Kontrolle auf den Besatz von Zauneidechsen (*Iacerta agilis*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen.*

Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen. Bei festgestellten Vorkommen sind geeignete Maßnahmen nach Vorgabe der Naturschutzbehörde des Landkreises zu realisieren.

Das Plangebiet macht durch die wirtschaftliche Nichtnutzung einen ruderalen, verwilderten Eindruck. Aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzen ist potentiell das Vorkommen von Brutvögeln möglich. Aufgrund dessen wird folgende Vermeidungsmaßnahme (V 2) festgesetzt:

V2 : Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten zu prüfen. Bei negativem Befund kann die Fläche für den Bau freigegeben werden.

I 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 sSchallschutz im Städtebau%p 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)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* 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 die Herstellung der gemischten Verkehrsfläche einschließlich Wendehammer als neue Straße zur Erschließung der entstehenden Grundstücke wird es eine Anbindung an die Thomas-Müntzer-Straße geben.

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da die Thomas-Müntzer-Straße durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird und nur wenig frequentiert 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 . Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

J Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutz zonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich 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) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

K 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 Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

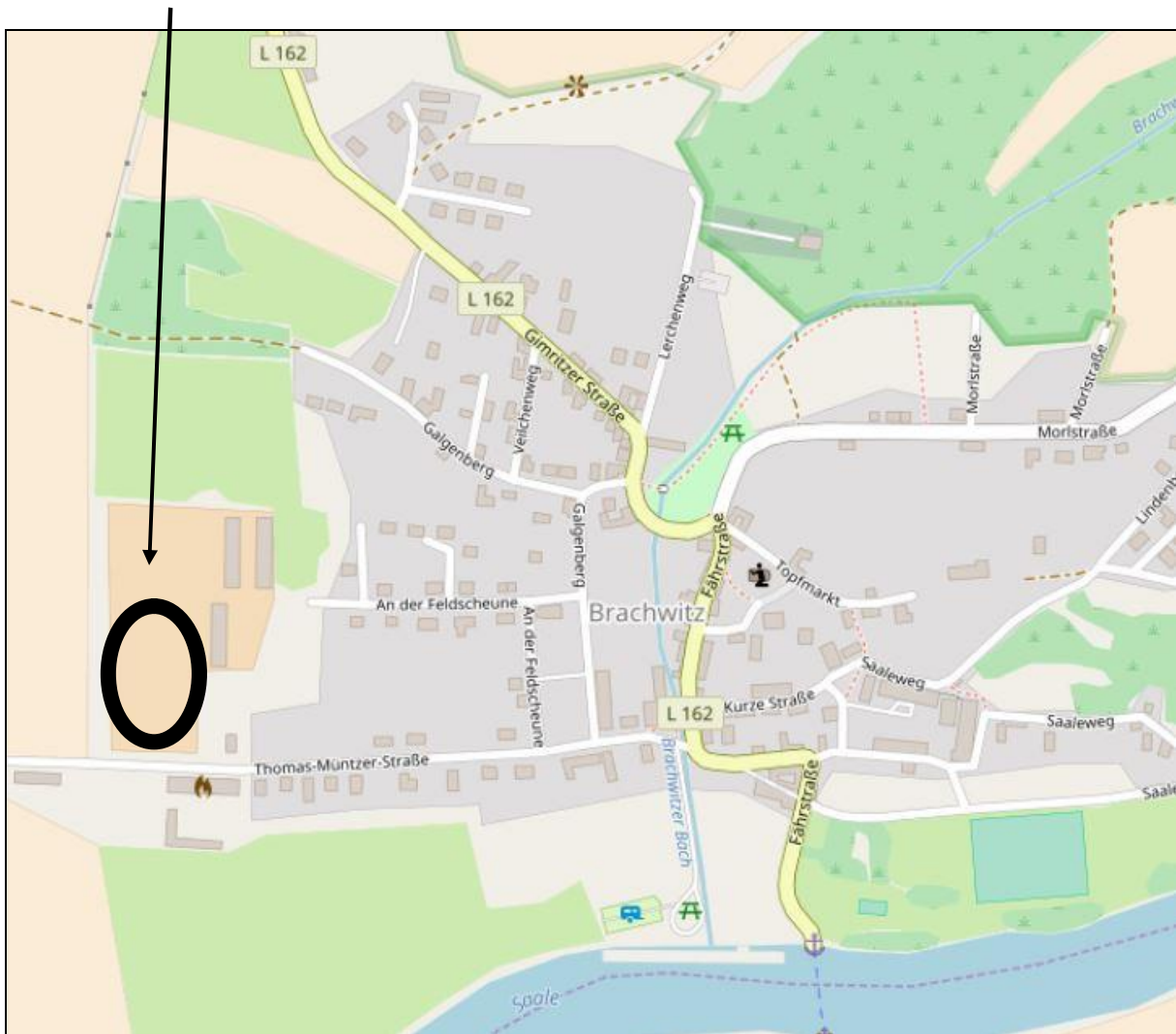
L Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen eines innerörtlichen Raumes in Brachwitz zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll auf der Brachfläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätte an der Thomas-Müntzer-Straße eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung zur Etablierung von Wohnbebauung in offener Bauweise ermöglichen.

Anlage 1

Lage in der Ortschaft



Kartengrundlage: OpenStreetMap.de