

# Stadt Wettin-Löbejün



## Ortsteil Rothenburg



# Begründung zum Entwurf Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“

gemäß § 30 (3) BauGB

### Anlagen:

- 1 - städtebaulicher Bestandsplan
- 2 - städtebaulicher Begleitplan
- 3 - herkunftsgesicherte Pflanzempfehlungen
- 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

---

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

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

Planungsstand: Oktober 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	3
2.	Landes- und Regionalplanung.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
1.	Planungsanlass.....	5
2.	Wohngebietsentwicklung .....	6
3.	Prüfung der Anwendung des Vereinfachten Verfahren .....	6
4.	Flächennutzungsplanung.....	7
5.	Umweltprüfung.....	8
6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	8
<b>C</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER DRINGLICHKEIT .....</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>10</b>
1.	Lage und Größe .....	10
2.	Bestand und Eigentum .....	11
3.	Verkehrerschließung .....	11
4.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.	Schutzgebiete .....	14
6.	Denkmalschutz .....	14
7.	Altlasten .....	15
8.	Katastrophenschutz .....	15
<b>E</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>NATURHAUSHALT .....</b>	<b>16</b>
1.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
2.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen .....	19
3.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen .....	20
4.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen .....	21
5.	Baumschutzsatzung.....	21
6.	Ergänzendes Bewertungsverfahren .....	22
<b>G</b>	<b>ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>23</b>
1.	Grundlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.....	23
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	23
<b>H</b>	<b>UMWELTSCHUTZ .....</b>	<b>24</b>
<b>I</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>26</b>
1.	Lärmimmission.....	26
2.	Luftimmission .....	27
<b>J</b>	<b>GEWÄSSERSCHUTZ .....</b>	<b>27</b>
<b>K</b>	<b>BODENSCHUTZ .....</b>	<b>28</b>
<b>L</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>28</b>

## A Vorbemerkungen

### 1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 27) geändert worden ist.

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).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### 2. Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH 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),
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle wurde am 12.12.2019 durch das MLV genehmigt,
- 3. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 29.01.2018 (RepH-Pla2018),

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

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 trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion 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 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Derzeit ist der Ortsteil Wettin der Stadt Wettin-Löbejün noch Grundzentrum. Gemäß dem 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (Stand 08/2018) soll Löbejün an Stelle von Wettin als Grundzentrum festgelegt werden.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP Halle ist zu beachten, dass alle Festlegungen des Kapitels 5.2 „Zentralörtliche 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 Verkehrerschließung (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 einer Neuorientierung der Flächenausweisung betrieben wird.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ ist bereits eine umfassende Beplanung vorgenommen worden. Mit der Überlagerung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Neu-Amtsberg“ erfolgt keinerlei weitere Ausdehnung in den freien Landschaftsraum. Die Stadt-Wettin greift auf das Potential des rechtskräftigen Bebauungsplan zurück ohne, dass eine neue Flächenausweisung erfolgt.

## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Planverfahren ist das Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün einen Teilbereich des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans 01 „Amtsberg“ in der Gemarkung Rothenburg neu zu gestalten und neue Möglichkeiten für eine aktive Entwicklung des Baugebietes anzubieten.

Zur Aufstellung und Ausweisung des außerordentlich großen Plangebietes des Bebauungsplans 01 bestand Anfang der 90er Jahre Interesse seitens der damals selbständigen Gemeinde Rothenburg. Allerdings sind die Festsetzungen für die Flächennutzung und Anordnung von Baufeldern so spezifisch, dass sich die Zielvorstellungen so gut wie nicht realisieren ließen.

Um die Realisierung einer Angebotsplanung wahrnehmen zu können, ist eine Neuformulierung des Bauplanungsrechts für den Bereich der Wohnsiedlung Amtsberg erforderlich. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überdeckt in einer Größe von ca. 1,1 ha den bereits vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ aus dem Jahr 1995. Die neue Bebauungsplanung löst mit Erlangung ihrer Rechtskraft das `darunterliegende`, alte Planungsrecht vollständig ab.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für Wohnnutzungen im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Für den Einfachen Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angestrebt, 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 erheblicher 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. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird ein Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angestrebt.

## 2. Wohngebietsentwicklung

Es ist ein großes Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün in Rothenburg an der Saale neue Möglichkeiten für eine aktive Entwicklung des in Rede stehenden Baugebietes anzubieten. Die geplante bauliche Nutzung soll sich weiterhin in den Gebietscharakter einfügen.

In einem so großen, rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ sind die Festsetzungen so spezifisch, dass sich die heutigen Zielvorstellungen so gut wie nicht realisieren lassen. Für eine Realisierung einer Angebotsplanung ist es erforderlich, dass für den ausgewählten Bereich die innere Erschließung geändert, eigentlich nur um ein Stück verschoben wird. Das betrifft ebenso die Baugrenzen. Somit entstehen in der vorhandenen Wohnsiedlung attraktivere und vor allem vermarktungsfähige Baugrundstücke.

Die Flächenausweisung der Baufelder und der Verkehrsfläche werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ nur verschoben. Eine Mehrausweisung an möglichen Baugrundstücken erfolgt nicht. Eine neue Flächenentwicklung im eigentlichen Sinne erfolgt ebenfalls nicht. Es handelt sich vielmehr um eine Verlagerung und somit einer Neuorientierung im Plangebiet.

## 3. Prüfung der Anwendung des Vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ wurde als Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant

### 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 „Neu-Amstberg“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Neu-Amstberg“ 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.

**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 nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Neu-Amstberg“ 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

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

Rothenburg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan somit nicht gegeben.

Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan. So kommt für diesen Bebauungsplan der Neuordnung für einen Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans die Anwendung von § 8 Abs. 4 BauGB in Betracht. Damit bedarf der Bebauungsplan einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ in der Gemarkung Rothenburg wurde im Jahre 1995 rechtskräftig. Nunmehr sind die Zielvorstellungen für ein Teilbereich nicht mehr realistisch. Somit ist es ein Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün für den in Rede stehenden Bereich eine Angebotsplanung zu realisieren. Der Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ überdeckt den bereits vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ aus dem Jahr 1995. Die neue Planung löst mit Erlangung ihrer Rechtskraft das ´darunterliegende´, alte Planungsrecht vollständig ab.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher bauwirtschaftlich ungenutzten Flächen beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht.

## **5. Umweltprüfung**

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Planverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Analog wird weiterhin 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 § 10 Abs. 4 BauGB kein Gebrauch gemacht. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im vereinfachten Verfahren.

## **6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB abgesehen werden.

Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Die Planunterlagen liegen dazu in der Bauverwaltung der Stadt Wettin-Löbejün , Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich aus. Ebenso sind die Plandokumente sowie die Bekannzmachung selbst auf der Homepage der Stadt für jedermann einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet, gewichtet und abgewogen.

## C Begründung der Dringlichkeit

Das Baugesetzbuch erlaubt nach § 8 Abs. 4 die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen verbindlichen Planung der Flächennutzung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erlauben sowie ferner, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Neu-Amtsberg“ kann die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet der Stadt Wettin-Löbejün mit all ihren Ortsteilen nicht abgewartet werden, da Dringlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Gebietskörperschaft der Stadt Wettin-Löbejün nach der Zusammenlegung der zuvor 26 selbständigen Gemeinden bzw. -ortsteile infolge der Gemeindegebietsreform derzeit nicht realisierbar. Die Planungsstände in den einzelnen 11 Ortschaften sind zu unterschiedlich als dass diese zu einem gemeinsamen Flächennutzungsplan zusammen geführt werden könnten.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und vorgezogen bekannt gemacht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Gemäß Sachlicher Teilplan (STP DV) sind zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen 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 Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund mehrerer Anträge bei der Stadt Wettin-Löbejün im Bereich der Siedlung am Amtsberg zu bauen wurden durch die Stadt Wettin-Löbejün die damaligen getroffenen Festsetzungen überprüft. Aufgrund der Spezifität der Festsetzungen ist die Umsetzung so nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan 01 von Rothenburg ist nach den heutigen Zielvorstellungen nicht mehr umsetzbar.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan stellt die Voraussetzung für die Realisierung einer Angebotsplanung. Es können somit neue Voraussetzungen geschaffen werden, die eine Wohnbebauung in Rothenburg an der Saale möglich macht.

Wie es der Presse (MZ vom 14.02.2020) zu entnehmen ist, hat Rothenburg fast die Hälfte seiner Einwohner verloren. Dem Aussterben für den Ort Rothenburg muss entgegen gewirkt werden. Von Vorteil ist, dass Rothenburg den rechtskräftigen Bebauungsplan 01 hat, der allerdings durch den Wandel der Zeit schlichtweg veraltet ist.

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es werden ursprünglich festgelegte Festsetzungen neu formuliert um somit eine Attraktivität zum Bauen zu schaffen.

- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung (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.

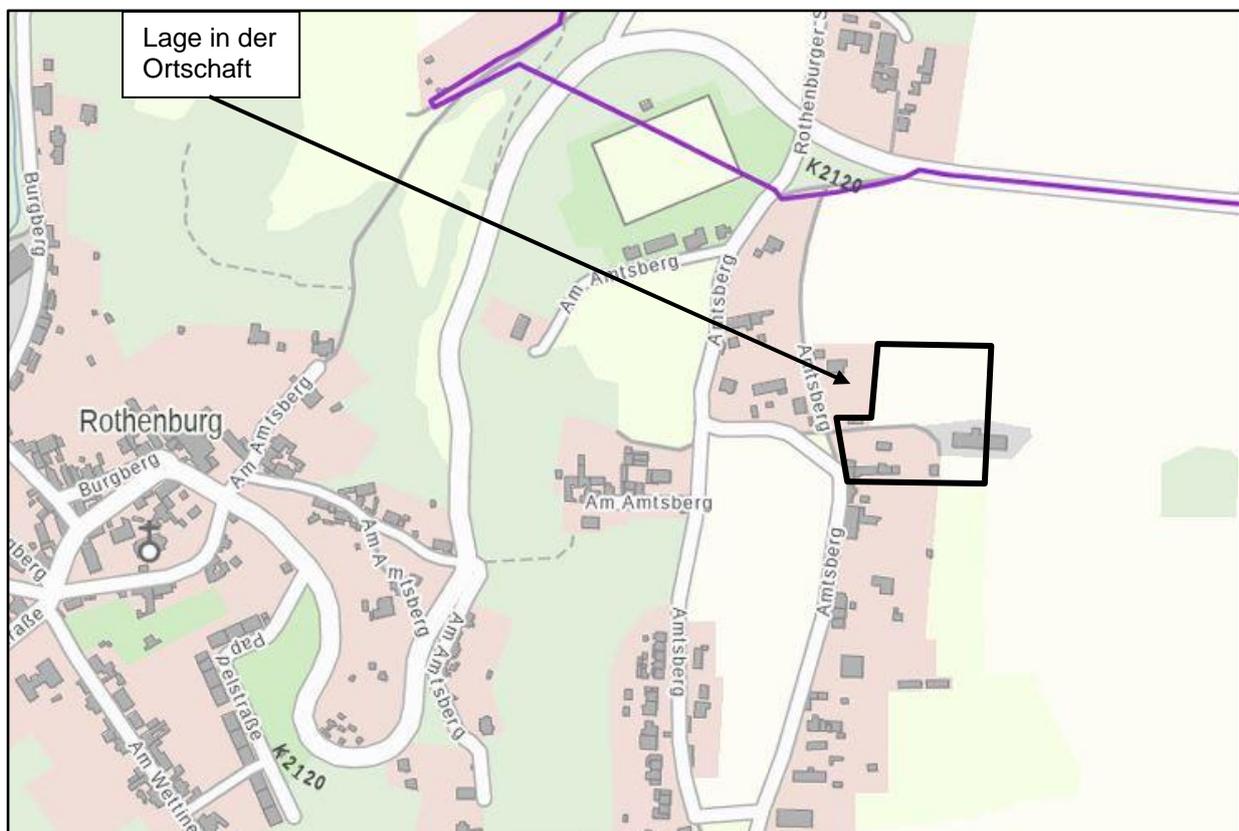
Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes der Stadt Wettin-Löbejün nicht entgegen und sind in die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

## D Beschreibung des Plangebietes

### 1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Rothenburg als Ortsteil der Stadt Wettin-Löbejün. Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen an das Wohngebiet Amtsberg. Im Norden und Osten schließen sich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Liegenschaftsbestand wird der Geltungsbereich beschrieben durch die Flurstücke tlw. 6, 226, 227 der Flur 5 und die Flurstücke 61, 63, 100, 101 und 102 der Flur 7 in der Gemarkung Rothenburg. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,1 ha.



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer

## 2. Bestand und Eigentum

Der Geltungsbereich umfasst die Nutzungen eines Wohngebietes. Die gesamte vorhandene Bebauung am Amtsberg entspricht der einer Wohnbaufläche mit aufgelockerter Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes. Neben den Scheunen und diversen Nebengebäuden stehen hier Gebäude vorwiegend mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die Mehrfamilienhäuser im Süden sind zweigeschoßig.

Bei der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünflächen und Gartenflächen, aber auch bestehende Wohnbebauung. Es ist ein Anliegen der Stadt den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Der Liegenschaftsbestand befindet sich größtenteils in privatem und zu einem geringen Teil in kommunalem Besitz.

## 3. Verkehrserschließung

Das vorhandene Wohngebiet liegt südlich der L 156 als Ortsdurchfahrt von Rothenburg. Zum Plangebiet führen mehrere kommunale Straßen, teilweise mit geringem Ausbaugrad. An die Straße „Amtsberg“ (Flurstück 63) soll nun die innere Erschließung angeknüpft werden. 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.

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

## 4. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung von Rothenburg an der Saale erfolgt durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziehte“ mit Sitz in Bernburg. 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 vorhandene Bebauung wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

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.

### Schmutzwasser

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

Der Ortsteil Rothenburg der Stadt Wettin-Löbejün ist Mitglied im Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Zieste“. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der WZV als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu welchen Bedingungen die geplanten Wohngrundstücke an das Trinkwasser- bzw. Kanalnetz des WAZV Saalkreis angeschlossen werden, wird im Zuge der Beantragung einer Stellungnahme zum jeweiligen Bauantrag separat durch den WAZV bearbeitet.

### 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.).

### Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 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.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Mischgebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf angegeben:

Zahl der Vollgeschosse < 3	
Geschossflächenzahl von $0,3 \leq GFZ \leq 0,6$	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 48 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 96 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden

Sollte der Grundschutz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

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

### Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die MITNETZ Strom mbH sichergestellt. Für die geplante Neubebauung sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten 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.

### 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.

Im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden. Ansonsten besteht gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern.

In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsorort bringen. An den einzelnen Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, Gelbe und Blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

### Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des einzubeziehenden Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich. Hierzu ist eine zeitnahe Einbeziehung der Deutschen Telekom AG zur Erschließung, ca. 6 Monate, zu berücksichtigen.

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.

## **5. Schutzgebiete**

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

## **6. 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.

## **7. 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. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

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

## **8. Katastrophenschutz**

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

## **E Bauliche Nutzung**

Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Ordnung des vorhandenen baulichen Bestandes erfolgen und zugleich die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung von maximal 5 - 6 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig – also auch außerhalb der Baugrenzen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 (2) BauNVO fixierten, grundsätzlichen Vorgaben für ein Wohngebiet. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung sowie den Grundzügen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan 01 „Amtsberg“. Die geplante bauliche Nutzung soll sich weiterhin in den Gebietscharakter einfügen.

## 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.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

(Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.)

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist 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.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann bei entsprechenden Baugrundverhältnissen zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

### 1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe für Natur und Landschaft, welche insbesondere mit dem Verlust von Biotopfläche, mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sowie deren Bodenfunktionen einhergehen, wurden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche auf Grund der Satzungsgebung eine Änderung der Bodennutzung erfährt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation. Dieser Teilbereich wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbereich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Als Rechenansatz daher wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,4 angesetzt.

### Flächenbilanz Bestand

Geltungsbereich des Bebauungsplanes **11.153 m<sup>2</sup>**

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand**

Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotop-Typ *	Planwert	Biotopwert	Biotopwertpunkt
vorh. Bebauung	773	BW	-	0	0
Intensiv Acker	5.990	AL.	-	5	29.950
versiegelter Platz	78	VPZ	-	0	0
unbefestigter Platz	400	VPX	-	2	800
Scherrasen	1.488	GSB	-	7	10.416
Ziergarten	2.424	AKB	-	6	14.544
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.153</b>	<b>Biotopwertpunkt gesamt</b>		<b>55.710</b>	

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

### Flächenbilanz Planung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes **11.153 m<sup>2</sup>**  
davon

vorhandene Bebauung **463 m<sup>2</sup>**

Straßenfläche **1.018 m<sup>2</sup>**

Pflanzgebote:

M 1 : Strauch-Baum-Hecke **670 m<sup>2</sup>**

M 2 : Strauch-Baum-Hecke **190 m<sup>2</sup>**

M 3 : Strauch-Baum-Hecke **130 m<sup>2</sup>**

M 4 : Bauerngarten **800 m<sup>2</sup>**

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	7.882 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4	3.153 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche (M 6)	4.729 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Planung

Planung/Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotop- typ *	Plan- Wert	Biotop- wert	Biotop- wertpunkt
vorh. Bebauung	463	BW	-	0	0
versiegelte Straße	1.018	VSB	0	-	0
Strauch-Baum-Hecke, heimisch (M 1)	670	HHB	16	-	10.720
Strauch-Baum-hecke, heimisch (M 2)	190	HHB	16	-	3.040
Strauch-Baum-Hecke, heimisch (M 3)	94	HHB	16	-	1.504
Strauch-Baum-Hecke, heimisch (M 4)	36	HHB	16	-	576
Bauerngarten (M 5)	800	AKA	10	-	8.000
Überbaubare Fläche	3.153	B	0	-	0
Obst-/ Gemüsegarten, Ziergarten (M 6)	4.729	AKB, AKC	6	-	28.374
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.153</b>	<b>Biotopwertpunkt gesamt</b>			<b>52.214</b>
		<b>Defizit</b>			<b>- 3.496</b>

1)\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 55.710 BWP und der Planung mit 52.214 BWP ergibt sich ein geringes Defizit in der Bilanzierung. Der Eingriff kann nicht gänzlich im Geltungsbereich gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt kompensiert werden.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen. Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 6 ff. NatSchG LSA).

Unter Berücksichtigung des nachfolgenden (siehe unter Punkt 6) verbal-argumentativen Bewertungsverfahrens mit fachgerechten Anbringen von Nistkästen an den Gebäuden wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.

## 2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Aufteilung der jeweiligen Baugrundstücke mit verschiedenen großen Grundstücksgrößen unterschiedlich werden wird, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt berechnet und entsprechend zugeordnet:

### Grundstücksflächen A = ca. 1.600 m<sup>2</sup>

- 47 % der Maßnahme M 1, entspricht 316 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 79 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

### Grundstücksfläche B = ca. 1.530 m<sup>2</sup>

- 10 % der Maßnahme M 1, entspricht 67 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 17 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

### Grundstücksfläche C = ca. 1.570 m<sup>2</sup>

- 10 % der Maßnahme M 1, entspricht 67 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 17 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

### Grundstücksfläche D = ca. 1.265 m<sup>2</sup>

- 33 % der Maßnahme M 1, entspricht 220 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 55 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

Das Anlegen und Gestalten eines Bauerngartens (Biotoptyp: AKA) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 800 m<sup>2</sup> zu erzielen.

Das Anlegen und Gestalten eines Obst- und/ oder Gemüsegartens (Biotoptyp: AKB) oder sonstige Grünfläche (Biotoptyp: PYY) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer / Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 4.729 m<sup>2</sup> zu erzielen.

Das Anpflanzen einer Strauch-Baum-Hecke (Biotoptyp: HHB) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme M 1 hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 670 m<sup>2</sup> zu erzielen (168 Gehölze).

Bei den potenziellen Baumaßnahmen auf der südlichen Fläche - Flurstücke 100, 101, 227 und 102 - ist davon auszugehen, dass diese durch einen einzelnen Bauherrn/ Eigenheimbauer vollzogen werden, deshalb bedarf es hier keiner gesonderten Zuordnung.

### **3. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen**

**M 1** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 670 m<sup>2</sup> neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 670 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 168 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (33 Stück) zu pflanzen.

**M 2** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 190 m<sup>2</sup> neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 190 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 47 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (9 Stück) zu pflanzen.

**M 3** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 94 m<sup>2</sup> neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 94 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 24 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (5 Stück) zu pflanzen.

**M 4** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 36 m<sup>2</sup> neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 36 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 9 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- M 5** Auf den Grundstücksflächen A bis D sind individualtypisch genutzte Flächen (Typ: Bauerngarten) mit jeweils einer Flächengröße von 200 m<sup>2</sup>, d.h. insgesamt 800 m<sup>2</sup> anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- M 6** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von 4.729 m<sup>2</sup> anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 4. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Gehölzpflanzungen (Maßnahme M 1 bis M 4) hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Nutzungsaufnahme der Hochbauten zu erfolgen.

##### Anzuchtform und Mindestqualitätsempfehlung

- Sträucher, 2 x verpflanzt 90-125 cm

##### Artenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	, <i>Crataegus monogyna</i>
Blutroter Hartriegel	, <i>Cornus sanguinea</i>
Hunds-Rose	, <i>Rosa canina</i>
Gemeine Heckenrose	, <i>Rosa corymbifera</i>
Schlehe/Schwarzdorn	, <i>Prunus spinosa</i>
Brombeer- Arten	, <i>Rubus div. Spec.</i>

➔ In der Anlage 3 zur Begründung ist eine Pflanzenliste beigefügt. Weitere Strauchararten können mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden. Die vorgegebene Liste ist somit offen erweiterbar.

|

#### 5. 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), dess § 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 Versteck, 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.

## **6. Ergänzendes Bewertungsverfahren**

### **(verbal-argumentative Zusatzbewertung)**

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotop- oder Planwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Beurteilung notwendig.

Nach dem durchgeführten Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren (Regelverfahren) ergibt sich mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen und den Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen (M 1 bis M6) dennoch ein geringes Defizit an Biotopwertpunkten.

Es werden deshalb ergänzende Optimierungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgeschrieben, um so das rechnerische Defizit wettzumachen.

#### Biotopverbessernde Optimierungsmaßnahme

Im Zuge der Planung werden auf dem Teilbereich des Flurstückes 6 der Flur 5 in der Gemarkung Rothenburg ein Teilbereich einer Scheune abgetragen. Da diese baulichen Anlagen mögliche Quartiere für Fledermäuse darstellen können, sind Ersatzhabitate vorzusehen.

Hierzu sind an der Traufseite der neuen Gebäude, die in dem Baugebiet errichtet werden 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und/ oder Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März nach Fertigstellung der jeweiligen Häuser abgeschlossen sein.

Mit dieser Maßnahme – dem Anbringen von Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten - wird ein Beitrag zum Artenschutz an Gebäuden geleistet.

- ➔ An der ostexponierten Seite der Gebäude - möglichst im Traufbereich - sind insgesamt 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und/ oder Fledermauskästen, d.h. je Baugrundstück 1 Kasten, anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März des jeweiligen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

## **G Artenschutz**

### **1. Grundlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für den Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung (siehe Anlage 4 der Begründung).

### **2. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft vorrangig eine ökologische Baubegleitung bei Abbruch von Gebäuden, Rohdung von Gehölzen sowie der Baufeldfreimachung insgesamt anzuwenden, da eine zeitliche Umsetzung des Planvorhabens nicht definiert ist. Weitere Maßnahmen vgl. Pkt.F 6 der Begründung (!)

Weitere spezifische Anforderungen, welche aus dem Artenschutz resultieren sind für das Plangebiet und die damit verbundene Zielstellung der städtebaulichen, wirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung nicht gegeben.

Unabhängig von dieser Aussage gilt es das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.

## 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 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 Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Erholungswert des Gebietes im privaten Bereich für den Menschen beibehalten.

### 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 Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Die unterschiedlichen Maßnahmen im privaten Garten bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

### 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.

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

### 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.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung bei entsprechenden Baugrundverhältnissen anzustreben, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt.

### 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 Neubau sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen.

## I Immissionsschutz

### 1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 08.04.2019 (BGBl. I S. 432), 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 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/Eu 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 Schutz-abstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen 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 18 005 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)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

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

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Allgemeine Wohngebiete (WA) einen Richtwertwert von 55 dB (A) tags und 45/40 dB (A) nachts vor.

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).

Durch den aufkommenden Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird. Bei den 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. 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 vom 26.01.2010 zu beachten.

## **J Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächen-gewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Die Versickerung des durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig. 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.

## **K Bodenschutz**

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

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

## **L Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtliche Situation im Geltungsbereich städtebaulich zu bewerten und ggf. Regelungsbedarf aufzuzeigen. Zugleich sollen Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu maximal 6 potenziellen Baugrundstücken geschaffen werden.

Nach § 13 BauGB entfällt für den vorliegenden Bebauungsplan die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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