

Stadt Wettin-Löbejün



Ortsteil Rothenburg



Begründung zum **geänderten** Entwurf Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“

gemäß § 30 (3) BauGB

Anlagen:

- 1 - städtebaulicher Bestandsplan
- 2 - städtebaulicher Begleitplan
- 3 - herkunftsgesicherte Pflanzempfehlungen
- 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5 - [Altlastuntersuchung / Gefährdungsabschätzung](#)

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

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNGEN	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung.....	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
1.	Planungsanlass.....	6
2.	Wohngebietsentwicklung	7
3.	Prüfung der Anwendung des Vereinfachten Verfahren	7
4.	Flächennutzungsplanung.....	8
5.	Umweltprüfung.....	9
6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
C	BEGRÜNDUNG DER DRINGLICHKEIT	10
D	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	11
1.	Lage und Größe	11
2.	Bestand und Eigentum	12
3.	Verkehrerschließung	12
4.	Ver- und Entsorgung.....	13
5.	Schutzgebiete	17
6.	Denkmalschutz	17
7.	Altlasten	17
8.	Katastrophenschutz	18
9.	Brandschutz	18
E	BAULICHE NUTZUNG.....	19
F	EIGENENTWICKLUNG.....	20
G	NATURHAUSHALT	21
1.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	22
2.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	25
3.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	26
4.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	27
5.	Baumschutzsatzung.....	27
6.	Ergänzendes Bewertungsverfahren	28
	(verbal-argumentative Zusatzbewertung).....	28
H	ARTENSCHUTZ.....	29
1.	Grundlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.....	29
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	29
I	UMWELTSCHUTZ	30
J	IMMISSIONSSCHUTZ.....	32
1.	Lärmimmission	32
2.	Luftimmission	33
K	GEWÄSSERSCHUTZ	33
L	BODENSCHUTZ	34
M	ZUSAMMENFASSUNG	34

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 9 vom 10. September 2021 \(BGBl. I S. 4147\) geändert worden ist.](#)

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Art, 5 des Gesetzes vom 0312.2020,
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S 2254).

2. 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).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH)
- Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" in der Planungsregion Halle (STpZO 2019)

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einreichung zur Genehmigung beschlossen.

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

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.

Gemäß Ziffer 2.1 Z 39 LEP-LSA 2010 sind in den Regionalen Entwicklungsplänen Grundzentren festzulegen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden. Gemäß dem System der Zentralen Orte im geltenden REP Halle wurde unter Ziffer 5.2.19. Z Wettin die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Im nunmehr wirksamen Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ wurde dem Ortsteil Stadt Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugeordnet.

Für Rothenburg erfolgte keine zentralörtliche Festlegung. Demzufolge ist für den Ort die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

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.

Für das Vorhabengebiet in Rothenburg (Saale) wurden im Regionalen Entwicklungsplan Halle folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (5.3.1.)
 - XX. Saaledurchbruchstal bei Rothenburg

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen.

⇒ Die Lage des Bebauungsplanes befindet sich in keinem naturschutz- oder forstschutzrechtlich geschützten Gebiet.

- Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung (5.7.5)
 - im Saalekreis: Aufforstung Rothenburg

Zur Erhöhung des Waldanteils in einer harmonischen Kulturlandschaft wurden Flächen zur Wiederbewaldung festgelegt.

⇒ Innerhalb des Plangebietes sind keine Wiederbewaldung festgelegt.

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.

Als Resümee ist festzustellen, dass sich auf dem Amtsberg kein Wohngebiet in den beabsichtigten Dimensionen entwickelt hat. Es wurde weder in den Ausbau einer Infrastruktur bzw. Straßenbau investiert, noch fand eine überhaupt eine Entwicklung der angestrebten Wohngebiete statt. Als Neubau haben sich in den über 26 Jahren lediglich 4 Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken etabliert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel der damaligen Zeit komplett verfehlt. Nunmehr steht die Stadt Wettin-Löbejün, welcher die vormalige Gemeinde Rothenburg seit der Gebietsreform zugehört, in der Pflicht die vorliegenden Planungen den Zeilen der Raumordnung anzupassen.

Um die Realisierung einer Angebotsplanung des Bebauungsplanes „Neu-Amtsberg“ in Rothenburg 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. Mit der Aufhebung des alten Bebauungsplanes 01 „Am Amtsberg“ kann eine neue Angebotsplanung entwickelt werden ohne „alte“ Festsetzungen berücksichtigen zu müssen.

Inhalt des Bebauungsplanes „Neu-Amtsberg“ 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.

Aufgrund des Sachstandes eines betrieblichen Altstandortes als ehemalige Anlage der „LPG Domnitz/Dößel“ wurde von dem Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH ein Untersuchungsbericht zur bodenbezogenen Grundstücksbewertung erarbeitet. Der Untersuchungsbericht ist der Begründung als Anlage 5 beigelegt.

Der einzige rechtsverbindliche Bebauungsplan in Rothenburg (Saale) ist der Bebauungsplan 01 „Amtsberg“. Dieser befindet sich derzeit in der Aufhebung. Andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch liegen im Plangebiet nicht vor.

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 gegeben ist. Das betrifft ebenso die Baugrenzen. Somit entstehen in der vorhandenen Wohnsiedlung attraktive 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.

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. 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 nicht mehr realistisch. Somit ist es ein Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün den Bebauungsplan 01 „Amtsberg“ im Parallelverfahren vollständig aufzuheben. In der Folge kann für den in Rede stehenden Bereich eine Angebotsplanung realisiert werden.

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 Bekanntmachung 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).

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. Da die bestehenden Planungsabsichten nicht mehr realisierbar sind, wird parallel zum hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren der Bebauungsplan 01 „Am Amtsberg“ vollständig aufgehoben. Somit wird mit der Aufhebung an den Zielen der Raumordnung festgehalten.

Ein Teilbereich des in der Aufhebung befindlichen Bebauungsplanes „Am Amtsberg“ mit einer Flächengröße von ca. 1,1 ha der ehemaligen bebaubaren Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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.

- 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.

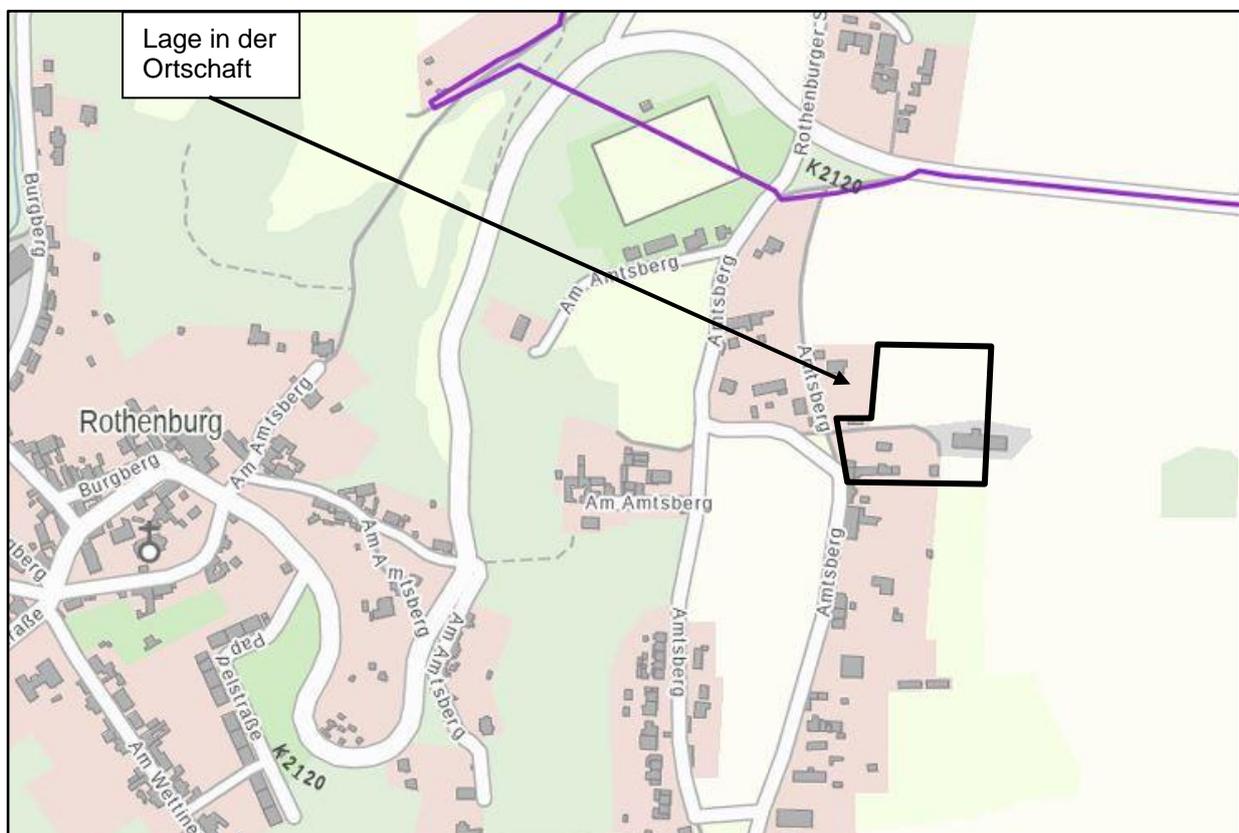
Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes der Stadt Wettin-Löbejün nicht entgegen und sind in die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes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



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.

Folgende Hinweise wurden durch das Untere Straßenverkehrsamt des Landkreises Saalekreises gegeben, die zu beachten sind:

- Neu angelegte Straßen bzw. Wege sind entsprechend Ihrer tatsächlichen Nutzung zu widmen. Die Widmung bereits vorhandener Straßen bzw. Wege in diesem Gebiet ist durch die Stadt zu überprüfen. In jedem Fall wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung der Zufahrten an die Verkehrsfläche zeitgleich mit dem Beginn der Gebäudenutzung erfolgt. Eine Baulastübernahme durch die Stadt soll ebenfalls mit tatsächlicher Verkehrsfreigabe gewährleistet werden. Verkehrsregulierung auf Privatstraßen bei ungeklärter Baulast ist zu vermeiden.
- Nach Anschluss der Erschließungsstraße an die Straße „Amtsberg“ ist die Beschilderung anzupassen.

Für den Endzustand der Baumaßnahme ist der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Stadt Wettin-Löbejün, ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen. Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen.

- Es ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt ein ausreichendes Sichtdreieck zu schaffen. Sichtbehinderungen durch Bewuchs aber auch durch parkende Fahrzeuge sind auszuschließen.
- Parkraumbedarf für Besucher und Lieferanten muss berücksichtigt werden.
- Zur Verhinderung widerrechtlichen Parkens im Bereich der Wendeanlage kann es zweckmäßig sein, Parkstände in geeigneter Form anzuordnen.
- Bei der Schaffung von Parkplätzen in den Grundstücken ist zu beachten, dass die Einmündungsbereiche so auszuformen sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.
- Die Zufahrt zu den Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Haltverbot).

Sofern für das Bebauungsgebiet ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet wird, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Verkehrsberuhigte Bereiche sind Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr. Sie müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat.

Der Ausbau muss für die sich hier begegnenden Verkehrsarten (Pkw, Bus, Anlieferer, Lkw, Feuerwehr, landwirtschaftlicher Verkehr, Fußgänger, Radfahrer) in der notwendigen Belastungsklasse nach RStO 12 und der notwendigen Ausbaubreiten nach RAST 06 vorgesehen werden. In der Regel ist ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straße erforderlich. Es gibt keine besonderen Gehwege sondern lediglich Mischflächen. Parkflächen sind zu markieren, ansonsten besteht Parkverbot.

- Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.

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.).

Die Untere Wasserbehörde des Landkreis Saalekreis weist in der Stellungnahme darauf hin, dass die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes (WZV) Saale-Fuhne-Zieste zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung der Abwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbeseitigung einzuholen ist. Der WZV Saale-Fuhne-Zieste wurde am Verfahren beteiligt und mit Schreiben vom 09.11.2020. Leider liegt keine Stellungnahme vor. Mit dem geänderten Entwurf zum Bebauungsplan wird der WZV Saale-Fuhne-Zieste nochmals beteiligt.

Begründung zur Beteiligung: „Nach § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Trinkwasserversorgung ist durch den WZV Saale-Fuhne-Zieste sicherzustellen und der Nachweis der Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser zu erbringen.“

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 ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 96 m ³ /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 Bereitstellungsort 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 Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind.

Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

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

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.

Ein Teil der Plangebietsfläche ist ein Altstandort indem sich Altlastverdachtsflächen bzw. Altlastenfläche befinden. Das Flurstück 226 der Flur 5 der Gemarkung Rothenburg ist als Altlastverdachtsfläche 20539 – „Ehemalige Anlage der LPG Domnitz/Dößel“ erfasst. Auf dem Gelände befand sich eine Jungrinderaufzucht und Güllebecken. Die Nutzung durch die LPG erfolgte von ca. 1975 – 1990. Ab dem Jahre 1992 wurde das Gebäude als Lage der Fa. Kunert (Drahtbeschichtung Rothenburg) nachgenutzt.

Aufgrund der Vornutzung besteht ein Verdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen auf dem Gelände des Flurstückes 226. Zur Untersuchung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheiten und Bodeneigenschaften für die geplante Nutzung als Wohngebiet wurde ein Sachstandsbericht bodenbezogene Grundstücksbewertung auf dem Flurstück 226 der Flur 5 der Gemarkung Rothenburg durch das Büro IUH GmbH durchgeführt.

Im Untersuchungsergebnis ließen sich keine konkreten Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten. Auf der Untersuchungsfläche wurden eine Rasterprobennahme mit 25 Einstichpunkten durchgeführt. Des Weiteren wurden 4 Kleinrammbohrungen ausgeführt.

Die ermittelten Befunde ergaben keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch. Es lässt sich kein Handlungsbedarf für die geplante Nutzung als Wohngebiet ableiten.

Ebenfalls kein Handlungsbedarf besteht in der Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch erhöhte Nährstofffrachten. Innerhalb des untersuchten Bodenprofils unter Gelände wurden keine relevanten Konzentrationen (gemäß BBodSchV) nachgewiesen.

Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet der Altlastverdacht nicht ausräumen. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG begründen, ist dies beim Landkreis Saalekreis, untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

Das Gutachterbüro weist darauf hin, dass hinsichtlich der Wiederverwertung des Bodenmaterials innerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte für Böden der BBodSchV für die Bodenart Sand gelten. Gemäß des Untersuchungsergebnisses ist damit zu rechnen, dass Überschreitungen der Vorsorgewerte auftreten, die eine Wiederverwertung des Bodenmaterials an anderen Einbauorten ggf. ausschließen. Das Gutachterbüro empfiehlt Einzelfallprüfungen des Bodenaushubs (chargenweise bzw. Einzelbauvorhaben).

8. Katastrophenschutz

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

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

9. Brandschutz

Im Rahmen der Beteiligung hat die Untere Brandschutzbehörde folgende Hinweise gegeben, die zu berücksichtigen sind:

- Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).
- Wenn bauliche Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten vorzusehen. Für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Flächen vorzusehen. (siehe auch § 5 BauO LSA). Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

- Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mind. 17,0 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge (i.V.m. DIN 14530) und ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, eventuell bei schlechter Sicht (in der Nacht, in Einsatzstress und -hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren. Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich-ohne lange Rangiermanöver-abtransportiert werden.
- Ggf. ist zu prüfen, ob auf Grund der Punkte 3 und 4 in Straßenbereichen ein Parkverbot einzurichten ist.
- Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA).
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Begründung des Entwurfes sicherzustellen

E Bauliche Nutzung

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. Die geplante bauliche Nutzung soll sich in den Gebietscharakter einfügen.

F Eigenentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jede Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Der Ortsteil Rothenburg weist einen rückläufigen Bevölkerungsstand auf.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2012	625	6	8
31.12.2013	633	20	13
31.12.2014	648	20	6
31.12.2015	666	19	4
31.12.2016	657	28	36
31.12.2017	635	16	28
31.12.2018	624	22	27
31.12.2019	595	22	47
31.12.2020	602	25	15

(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Wettin-Löbejün, 2021)

Nach den zuvor aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2012 und 2020 in etwa 3,8 %.

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

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

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden und Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet ist so aufgebaut, dass neben dem einen Bestandsgebäude 2 weitere Baugrundstücke im südlichen Bereich errichtet werden könnten. Nördlich der Erschließungsstraße sind Bauplätze für maximal 4 Einfamilienhäuser vorgesehen. So dass in der Gesamtheit in etwa 6 neue Einfamilienhäuser entstehen könnten.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt eines Einfamilienhauses kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes künftig 18 - 24 Bewohner in den Eigenheimen im Plangebiet leben könnten.

Bezogen auf die Einwohnerzahl von Rothenburg von 588 (Stand 24.11.2021, Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Stadt Wettin-Löbejün) entspricht das einer moderaten Zunahme zwischen 3 % und 4 %. Das entspricht einem Einwohnzuwachs von weniger als 5 %.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitalisierung als oberste Landesentwicklungsbehörde hat in verschiedenen Abstimmungen darauf hingewiesen, dass ein prognostisch unterstellter Einwohnerzuwachs von maximal 5 % bezogen auf die in der Ortschaft lebende Bevölkerung als Eigenbedarf akzeptiert werden kann. Diese These stützt sich auf die Aussagen der EU- Beauftragten Frau Kokott über die Entwicklung von kleinen, lokal begrenzten Gebieten. Man ist hierbei der Auffassung, dass die Europarechts- Konformität gegeben ist.

Für die Ortschaft Rothenburg (Saale) ist die Ausdehnung in den Landschaftsraum aufgrund der örtlichen Begebenheiten der steilen Abhänge des Amtsberges zur geschlossenen Ortslage im Westen die Saalehänge im Norden nahezu ausgeschlossen. Deshalb wird vorzugsweise auf eine Verdichtung nahe der Ortslage orientiert.

Es ist festzustellen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Amtsberg“ aus dem Jahre 1995 komplett aufgehoben wird, da eine Realisierung nach 26 Jahren nicht erfolgt ist. Somit stehen diese Flächen der Ortschaft Rothenburg nicht mehr als Potenzialflächen für Bauland zur Verfügung.

Ohne den in Rede stehenden Bebauungsplan „Neu-Amtsberg“ würde eine Beschränkung auf die Eigenentwicklung aus raumordnerischer Sicht festgestellt werden, was dem landesplanerisch festgelegten Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 widerspricht.

In Rothenburg an der Saale sind keine weiteren freien Bauplätze vorhanden.

G Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

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

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 m²

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand

Bestand	Fläche (m ²)	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
Ruderalflur	398	URA	14		5.572
Scherrasen	1.488	GSB	-	7	10.416
Ziergarten	2.424	AKB	-	6	14.556
Gesamtfläche	11.153	Biotopwertpunkt gesamt		60.494	

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

Flächenbilanz Planung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11.153 m²
davon	
vorhandene Bebauung	463 m ²
Straßenfläche	1.018 m ²
Pflanzgebote:	
M 1 : Strauch-Baum-Hecke	670 m ²
M 2 : Strauch-Baum-Hecke	190 m ²
M 3 : Strauch-Baum-Hecke	130 m ²
M 4 : Bauerngarten	800 m ²
<hr/>	
überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	8.900 m ²
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4	3.560 m ²
nicht überbaubare Fläche (M 6)	4.322 m ²

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Planung

Planung/Bestand	Fläche (m ²)	Biotop-typ *	Plan-Wert	Biotopwert	Biotopwertpunkt
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	3.560	B	0	-	0
Obst-/ Gemüsegarten, Ziergarten (M 6)	4.322	AKB, AKC	6	-	25.932
Gesamtfläche	11.153	Biotopwertpunkt gesamt			49.772
		Defizit			- 10.722

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 60.494 BWP und der Planung mit 49.772 BWP ergibt sich ein 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 m²

- 47 % der Maßnahme M 1, entspricht 316 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 79 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m² zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

Grundstücksfläche B = ca. 1.530 m²

- 10 % der Maßnahme M 1, entspricht 67 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 17 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m² zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

Grundstücksfläche C = ca. 1.570 m²

- 10 % der Maßnahme M 1, entspricht 67 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 17 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m² zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

Grundstücksfläche D = ca. 1.265 m²

- 33 % der Maßnahme M 1, entspricht 220 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 55 Gehölzen
- 25 % der Maßnahme M 5, entspricht 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 670 m² 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 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 190 m² 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 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 94 m² 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 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 36 m² 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 m², d.h. insgesamt 800 m² 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 4.322 m² 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 Straucharten 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), 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 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 M 6) 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.

H Artenschutz

1. Grundlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (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. G 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.

I 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.

J 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.

K 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.

L 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 vor-genutzter 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.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder be-pflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.

M Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtli-che 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 zu-sammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwa-chung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im vereinfachten Verfahren.