

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Teutschenthal



**Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“
in Benkendorf**

Begründung zum Entwurf

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft
Anlage 2 - Hochwassergefahrenkarte
Anlage 3 - städtebaulicher Begleitplan
Anlage 4 - geplanter Deichbau
Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 6 - Geotechnischer Bericht

Planungshoheit: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Entwurf- und
Verfahrensbetreuung: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand August 2023

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	4
3.	Ziele der Raumordnung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Verfahrensablauf	6
3.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	7
4.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	7
5.	Flächennutzungsplan	9
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	9
7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
C	Beschreibung des Baugebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Historische und gegenwärtige Nutzung	11
3.	Kataster und Eigentum	12
4.	Schutzgebiete	12
5.	Hochwasserschutz	12
6.	Überschwemmungsgebiet	13
7.	Gewässerschutz	13
8.	Denkmalschutz	14
9.	Altlasten	14
10.	Katastrophenschutz	16
D	Geplante bauliche Nutzung	16
E	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	17
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	17
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	18
F	Verkehrerschließung	19
1.	Äußere und innere Erschließung	19
2.	Ruhender Verkehr	19
G	Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
1.	Leitungsauskunft	20
2.	Trinkwasser	20
3.	Grundwasser	21
4.	Schmutzwasser	21
5.	Löschwasser	21
6.	Niederschlagswasser	22
7.	Elektroenergieversorgung	23
8.	Abfallentsorgung	23
9.	Telekommunikation	23
10.	Gasversorgung	24
H	Naturhaushalt	24
1.	Eingriffsregelung	24
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	24
3.	Baumschutzsatzung	25
4.	Schutzgüter	25
I	Artenschutz	27
J	Umweltschutz	27
K	Immissionsschutz	30
1.	Lärmimmission	30
2.	Luftimmission	31
L	Bodenschutz	31
M	Zusammenfassung	32

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

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 das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2020 (GVBl. LSA S. 178)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

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 2010)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO)

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

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 gemäß § 4 Abs. 1 ROG.

3. Ziele der Raumordnung

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

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

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-ST 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-ST 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP-ST 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
 - Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)
- Das geplante Vorhaben trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ehemalige Stallanlagen von Benkendorf, es werden somit keine bisher unbebauten Flächen beansprucht.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an die vorhandene öffentliche Rosa-Luxemburg-Straße an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019) werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019) werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Gemeinde Teutschenthal im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 als Grundzentrum der Stufe 1 ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Die Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

In den Beikarten des Sachlichen Teilplans (STp ZO 2019) ist die räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte der Grundzentren rechtsverbindlich festgelegt. Der Ortsteil Benkendorf ist nach der Karte 24a nicht Bestandteil des „Zentralen Ortes Grundzentrum Teutschenthal“. Die Funktion eines Grundzentrums ist ausschließlich der „Kernstadt“ Teutschenthal zugeordnet worden.

Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

- Der Ortschaft Benkendorf wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen, da das Plangebiet im fortgeltenden Flächennutzungsplan von Benkendorf als geplante Baufläche ausgewiesen wird.
- Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten.
- Durch die Gemeinde wird eine Abrundung der Ortslage vorgenommen durch Revitalisierung einer Konversionsfläche.
- Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein brachgefallenes Wirtschaftsgrundstück, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

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

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache zwischen der Südstraße (Landesstraße L 171) und dem Mühlgraben, westlich der Rosa-Luxemburg-Straße für Einfamilienhäuser. Somit werden die Flächen der ehemaligen Stallanlagen von Benkendorf für eine bauliche Nachnutzung entwickelt.

Mit dem Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kleinen Wohnsiedlung.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

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

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Verfahrensablauf

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

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar zu gestalten.

3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Mühlgraben“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

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

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

Allein die Größe des Geltungsbereiches liegt weit unter dem Bemessungswert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.850 m². Da somit schon die Grundstücksfläche unter o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 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).

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG0034SK_(Saaletal) und das FFH-Gebiet 141 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ sowie dem SPA 21 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (EU Vogelschutzgebiet) an den Planbereich an. Das westlich verlaufende Wegeflurstück bildet die Grenze des FFH-Gebietes und dem SPA 21. Die Wegeflurstücke 37/29 und 130 der Flur 10 gehören nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit vom Bauvorhaben nicht betroffen.

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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 Nr. 28 handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

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

5. Flächennutzungsplan

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal wird derzeit neu aufgestellt. Derzeit (April 2023) befindet sich der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Offenlage. Der zu beplanende Bereich ist im aktuellen Planentwurf der Gemeinde Teutschenthal als Baufläche ausgewiesen.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich gegeben.

Zudem erstellt die Gemeinde seit 2021 ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK). Der Entwurf vom November 2021 ist durch die KEWOG Städtebau GmbH aus Weißenfels erarbeitet worden.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.3 S. 1 BauGB anzuwenden.

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 beschleunigten Verfahren.

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

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

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

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar einzustellen.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Holleben, westlich der Rosa-Luxemburg-Straße, nördlich an dem Hollebener Mühlgraben.

Das Plangebiet wird im Westen von Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Vorhandene Wohnbebauung befindet sich östlich der Rosa-Luxemburg-Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 7.850 m².

Lage in der Ortschaft - Geltungsbereich Bebauungsplan



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-8005321-2012-8

2. Historische und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Rittergutes von Madai bzw. Schloss Benkendorf. Die vormals stattliche Hofanlage mit seinem Pendant auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde bereits zum Zeitpunkt der Errichtung im 19. / 20. Jahrhundert als Wirtschaftsanlage für die Bewirtschaftung des Gutes gebaut.

Das Gelände wurde bis in die 1980er Jahre als Rinderstall / Tieranlage der LPG in Benkendorf genutzt. Nach Stilllegung der LGP- Anlage erfolgte keine Folgenutzung. Die Gebäude und die baulichen Anlagen bzw. das Gelände insgesamt blieben sich selbst überlassen.

Durch die fehlende Nutzung und Pflege des Geländes sind innerhalb der vergangenen 30 Jahre die Gebäude und Anlagen im Planbereich zerfallen und das Grundstück teilweise mit dichter Ruderalvegetation bewachsen sowie die fast überwiegend versiegelten Flächen mit verfilztem Bewuchs überzogen.

Der Planbereich ist derzeit eine wirtschaftliche Brachfläche.

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 ist der vollständige Rückbau aller baulichen Anlagen wie Ställe, Gruben, Güllebecken und sonstige Flächenversiegelung vorgesehen.

3. Kataster und Eigentum

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 37/44, 37/45, 37/46 und 37/47, tlw. 37/62 der Flur 10 in der Gemarkung Holleben. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich, bis auf das Teilflurstück 37/62, in privatem Eigentum.

Das Teilflurstück 37/62 ist Eigentum der Gemeinde Teutschenthal.

4. Schutzgebiete

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

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG0034SK_(Saaletal) und das FFH-Gebiet 141 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ sowie dem SPA 21 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (EU Vogelschutzgebiet) an den Planbereich an. Das westlich verlaufende Wegeflurstück bildet die Grenze des FFH-Gebietes und dem SPA 21. Die Wegeflurstücke 37/29 und 130 der Flur 10 gehören nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“ in Benkendorf grenzt im Norden an den Ufersaum des Hollebener Mühlgraben an. Der ca. 6 km lange Hollebener Mühlgraben verläuft vom Altarm der Saale bei Hohenweiden bis zur Einmündung in die Saale bei Beuchlitz durch die Gemeinden Schkopau (Hohenweiden, Rockendorf) und Teutschenthal (Holleben, Benkendorf, Beuchlitz).¹

Im Falle eines Hochwassers mit HQ 100 und HQ 200 würde entsprechend der prognostizierten Berechnungen der Hollebener Mühlgraben nicht über seine Ufer treten, sondern nur in seiner Höhe ansteigen. Die angrenzende Überschwemmung ist die Folge des Hochwassers der Saale.

HQ 200 bedeutet, dass das Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also ein Extremereignis, welches alle 200 Jahre zugerechnet wird, ist.

Das Plangebiet „Wohnen am Mühlgraben“ ist aufgrund seiner topographischen Lage im Fall einer HQ 100 nicht direkt betroffen. Im Fall einer Hochwassergefahr HQ 200 ist eine kleine Fläche im Süden des Bebauungsplanes Nr. 28 von den Überflutungen betroffen. Diese Angaben sind den Ausführungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft entnommen worden (siehe Anlage 2 zur Begründung - Hochwassergefahrenkarten).

¹ https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Hollebener_M

Als vorkehrende Hochwasserschutzmaßnahme werden im Plangebiet Keller ausgeschlossen. Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

Des Weiteren ist bekannt, dass als Hochwasserschutzmaßnahme ein Deichbau als Hochwasserschutzanlage geplant ist (siehe Anlage 4).² Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaftsbau Sachsen-Anhalt (LHW LSA) erhielt mit dem Planfeststellungsbeschluss Az.: 404.6.2-62211-0180 vom 30. Januar 2019 das Baurecht für die zuvor genannte Hochwasserschutzmaßnahme. Grundlage dieser Genehmigung ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Der umfangreich geplante und genehmigte Deich- sowie Wegebau des Deichverteidigungsweges wird durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt betreut. Entsprechende Bauerlaubnisverträge, das heißt Entschädigungsverträge mit den betroffenen Grundeigentümern sind weitgehend geschlossen worden, so dass die Besitznahme der benötigten Flächen weitgehend gesichert worden ist.

Aktuelle und detailliertere Informationen werden vom LHW im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan erwartet.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) berücksichtigten sind.

6. Überschwemmungsgebiet

Das Flurstück 37/47 befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich der Saale. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Gemäß § 78 Absatz 1 Ziffer 2 WHG ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33 – 35 des Baugesetzbuches (BauGB) innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete untersagt.

Die Zulassung einer Ausnahme bedarf der Antragstellung gemäß § 78 Abs. 3 WHG. In Ausnahmefällen sind abweichende Regelungen möglich. Das heißt, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde vorzunehmen sind.

In der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarten sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 100, HQ 200) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Saale. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

7. Gewässerschutz

Im Norden angrenzend zu dem im Planbereich befindlichen Flurstück 37/44 verläuft der „Hollebener Mühlgraben“, welcher als Gewässer II. Ordnung registriert ist.

² Landesbetrieb für Hochwasserschutz, und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt,
Az.: 3.3.210-62301-421

Zum Gewässerschutz sind Errichtungen standortgebundener baulicher Anlagen, Einfriedungen, Wege und Plätze innerhalb des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens von 5 m an Gewässern II. Ordnung, gemäß § 50 Abs. 1 und 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) verboten.

Ausnahmen kann die untere Wasserbehörde im Einzelfall zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 28 wird auf dem Flurstück 37/44 ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. Dieser Grünstreifen auf den privaten Baugrundstücken dient der Sicherung eines ökologisch wirksamen Ufersaumes des Mühlgrabens als Fließgewässer. Aber auch zur Unterstützung der Freihaltung im Sinne des Gewässerschonstreifens.

Da der Verlauf der oberen Böschungskante mit der vorliegenden Planung nicht gesichert vermasst oder ggf. dargestellt werden kann, ist mit dieser Festlegung dem § 50 Abs. 1 und 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) hinreichend Rechnung getragen worden. Somit ist die Sicherung des Gewässerschonstreifens zum Gewässer II. Ordnung gegeben.

8. Denkmalschutz

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

Die Planung ist auf dem Gelände südlich des Baudenkmales „Rittergut Benkendorf“ geplant. Vor Realisierungsbeginn sind die bauausführenden Betriebe auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz

9. 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.

Die Plangebietsfläche der ehemaligen Tieranlage der LPG in Benkendorf ist als Altstandort in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) 20858 „ehemalige Tieranlagen der LPG in Benkendorf“ registriert. Die untere Bodenschutzbehörde vermutet, dass insbesondere durch den Umgang mit Gülle und Desinfektionsmitteln Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Auf Grund der sensiblen geplanten Nachnutzung ist eine orientierende Untersuchung des Standortes erforderlich. Durch den Vorhabenträger wurden geo- und umwelttechnische Untersuchungen und der Erarbeitung eines geotechnischen Berichtes sowie einer umwelttechnischen Grundstücksbewertung beauftragt.

Der vorliegenden Begründung ist der „Bericht zur orientierenden Erkundung Ehemalige Tieranlage Benkendorf“ vom 13.01.2023, erstellt durch die Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologie mbH (G.U.T.) mit Sitz in Merseburg als Anlage beigefügt.

Unter Berücksichtigung der genannten Feststellungen wird für die Ausführung einer Flachgründung mittels Bodenplatte (inkl. umlaufender Frostschräge) vorbehaltlich konkreter Lastangaben nachfolgende Vorgehensweise empfohlen:

- Aushub bis auf 2,5 m unter GOK ($\pm 78,5$ m ü. NHN) unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der DIN 4124 (Lastabtreppungswinkels von 45° und zulässige Baugrubenböschungswinkel bzw. Baugrubenverbauweisen).
- Ggf. Rückbau der im Aushub befindlichen Störkörper, z. B. von Altfundamenten und Güllebecken. Der Rückbau Letzterer hat unter umwelttechnischer Baubegleitung und Separierung der Verfüllmassen zu erfolgen.
- Für die geglättete und hindernisfreie Baugrubensohle ist ein Verformungsmodul mit einer Zielvorgabe von $EV2 \geq 45$ MN/m² nachzuweisen. Wenn diese primär nicht erreicht werden kann, hat eine Nachverdichtung der Sohle zu erfolgen.
- Danach ist die Differenzhöhe von der Aushub-/Abbruchebeine bis zur jeweiligen Fundamentsohle durch ein lagenweise verdichtet aufgebautes Kiespolster zu ersetzen, um einheitliche Tragfähigkeitseigenschaften in der Gründungsebene zu gewährleisten.
-
- Als ausreichend tragfähig gilt dabei für die Gründungssohle im Kiespolster der Nachweis des Verformungsmoduls $EV2 \geq 80$ MN/m² mit einem Verhältniswert von $EV2/EV1 \leq 2,3$ bzw. einem Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 100$ %.

Die einzelnen Polsterlagen sollten dabei mit einer Mächtigkeit von max. 0,3 m gemäß ZTV E-StB 17 hergestellt werden. Unter Zugrundelegung einer Polstermächtigkeit von 2,5 m sind demzufolge acht bis neun Polsterlagen vorzusehen. Als Polstermaterial wird Kiessand (formstabiles Brechkorn) in Anlehnung an die Körnungen 0/32, 0/45 oder 0/56 empfohlen.

Grundsätzlich kann für die Aufpolsterung auch Recycling (Beton-RC) verwendet werden, sofern es die geeignete Kornabstufung besitzt und der Einbau umweltrechtlich unbedenklich ist. Das Polster ist mindestens 0,5 m breiter als die Fundamentgrundfläche anzulegen und in Bereichen, in welchen keine Bestandsbaukörper dies behindern, unter 45° nach unten abzutreten.

- Anschließend kann die Bodenplatte mit umlaufender Frostschräge (gründet auf 1,0 m u. GOK $\pm 80,00$ m ü. NHN) bei 0,30 m u. GO K $\pm 80,70$ m ü. NHN auf dem Polster abgesetzt werden.

- Gemäß Kapitel 5.5 ist das Grundwasser am Standort im Mittel auf einer Ordinate von ~3,20 m u. GOK \triangleq ~77,80 m ü. NHN zu erwarten. Somit wären bei Ausführung einer Flachgründung nur Wasserhaltungsmaßnahmen für ggf. vorhandene, temporäre Schichtwässer oder anfallende Tagwässer erforderlich.
- Gemäß der eingeholten Leitungsauskünfte sind, abgesehen von alten Telekommunikationshausanschlüssen, auf dem Baufeld keine Leitungen zu erwarten.
- Werden dennoch welche angetroffen, sind diese entweder zurückzubauen und außerhalb des Bauwerkseinflusses neu zu verlegen bzw. so in das Gründungskonzept zu integrieren, dass auftretende Setzungen aufgrund der neu einwirkenden Bauwerkslasten nicht schädigende Auswirkungen auf bestehende Leitungsstränge erzeugen.
- Weiterhin hat im Zuge der Bauausführung nebst dem Gebäudeabriss ein sachgemäßer Rückbau der vorhandenen Güllebecken, bzw. Schachtbauwerke zu erfolgen.

Einzuhaltender Hinweis für die Bauausführung:

Im Zuge der Bauausführung hat eine flächige Beprobung von Oberboden nach BBodSchV, sowie eine haufwerksbezogene Probenahme des Aushubmaterials gemäß LAGA PN 98 und eine Deklaration nach LAGA TR Boden zu erfolgen, um die im Gutachten dargestellten Tendenzen analytisch zu bestätigen/zu widerlegen, bevor eine weitere Bearbeitung (Wiederverwendung / Entsorgung), bzw. eine entsprechende Flächennutzung erfolgen kann.

10. 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.

D Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll das Bauplanungsrecht für eine Wiedernutzbarmachung einer wirtschaftlich brach gefallenen Fläche auf dem Gelände der ehemaligen Tieranlage der LPG in Benkendorf erlangt werden.

Dazu sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt zwei Baufelder mittels Baugrenzen mit der Zulässigkeit für den Bau von Wohngebäuden ausgewiesen.

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

E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

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

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sieht u.a. die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer Städtebaulichen Brache geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Hinblick auf weitere Möglichkeiten zur Gebietscharakterisierung sind im WA die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht Tankstellen, Gartenbaubetriebe usw. stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mit dieser Festsetzung werden verkehrsintensive Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches die rückwärtige Bebauung nicht hergibt.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung im Ort aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der letzten Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für Allgemeine Wohngebiete ist der Orientierungswert mit 0,4 angegeben.

Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosshöhen orientiert sich an den Entwicklungszielen am geplanten Wohnbaustandort. Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet II begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Baugrenzen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels zwei Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen und definieren diese damit zweifelsfrei. Sie sind entsprechend vermasst.

Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen 2 Stellplätze sind dabei vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Vorgärten

Die Vorgärten sollen gärtnerisch mit natürlichem Bewuchs, d.h. durch flächenhaftes Anlegen von Pflanzbeeten gestaltet werden. Sogenannte Schottergärten sind aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität sowie Insektenfreundlichkeit nicht gestattet (vgl. auch § 8 Abs. 2 BauO LSA).

F Verkehrserschließung

1. Äußere und innere Erschließung

Allgemein gilt: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Straße „Rosa-Luxemburg“. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und voll ausgebauten Straße somit sichergestellt.

Die innere Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über eine neue Straße mit südlichem Abzweig und einem Wendehammer. Der Wendekreis wird so ausgebaut, dass er eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorsieht.

Für die rückwärtige Erschließung der beiden Wohngrundstücke Rosa-Luxemburg-Straße 5 und 5a sowie der Flurstücke 37/60 und 37/61 bleibt die Möglichkeit der Zuwegung erhalten über eine Umverlegung des Wegedurchstichs.

Die privaten Baugrundstücke sollen ausschließlich über die neue Straße erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist ausreichend gegeben. Aufgrund des Ausbaus eines Wendehammers hat das Plangebiet den Charakter einer Sackgasse. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Einfahrt, die gleichzeitig die Ausfahrt ist. Ein weiteres Durchfahren ist nicht möglich. Dadurch kann ein erhebliches Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Für die entstehenden einzelnen straßenbegleitenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen.

Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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

2. Ruhender Verkehr

Gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA sind im Plangebiet auf den Baugrundstücken notwendige Stellplätze zu errichten. Nach Maßgabe der Gemeinde sind 2 Stellplätze vorzuhalten.

Öffentlichen Stellplätze werden im Einfahrtsbereich zum Plangebiet angeboten. Es sind zusätzliche, nicht reservierte Pkw-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum. Es ist vorgesehen 6 Pkw-Stellplätze einzurichten, wovon die Hälfte mit Wallboxen ausgestattet werden sollen.

G Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

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

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das kostenlose BIL eG und mit Kosten verbundene ALIZ GmbH § Co.KG - Portal, <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>, zur Verfügung.

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

2. Trinkwasser

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

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen 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 sind dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Der zuständige Versorgungsträger, der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV), wird im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Grundwasser

Wie im geotechnischen Bericht geschildert (G.U.T. – Anlage 6) steht das Grundwasser leicht gespannt unter dem geringdurchlässigen Geschiebemergelhorizont an und bewegt sich innerhalb der fluviatilen Kiessande in nordwestlicher Richtung zur Saale.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Grundwasserstand von ~ 3,24 m u. GOK (unter Geländeoberkante) und ist mit einem Höchsten Grundwasserstand von ~ 2,0 m u. GOK zu rechnen.

Im Ergebnis ist das untersuchte Grundwasser aufgrund einer hohen Ammonium-Konzentration als stark betonangreifend einzustufen. Die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen für ggf. wasserbeeinflusste Gründungselemente sind durch den Planer zu prüfen.

4. Schmutzwasser

Die Gemeinde Teutschenthal mit dem Ortsteil Benkendorf ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV). Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Langenbogen. Ähnlich wie zur Wasserversorgung kann zur Entwässerung davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Vornutzung eine Entwässerung über die Bestandsleitungen sichergestellt werden kann.

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

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

5. Löschwasser

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

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

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

Im Bedarfsfall kann auf den unmittelbar am Geltungsbereich angrenzenden Mühlgraben verwiesen werden, welcher ganzjährig eine permanente Wasserführung vorzuweisen hat.

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

6. Niederschlagswasser

Im § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Die vier genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten.

Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und / oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Im Geotechnischen Bericht und umwelttechnische Grundstücksbewertung der G.U.T. (Anlage 6, S. 35) wird auf folgendes hingewiesen:

„Oberhalb des Grundwasserhorizontes erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen beschränken sich beim Untersuchungsstandort lediglich darauf, eventuell zuströmende Tagwässer (z.B. aus Niederschlag) sowie lokal mögliche Schichtwässer zu fassen und das stark wasserempfindlich reagierende Arbeitsplanum (Auemergel, bzw. Auffüllung) vor Feuchtigkeit zu schützen.“

Daher sollte eine offene Wasserhaltung vorgesehen werden, um im Havariefall zeitnah die Baugruben vor länger anhaltender Vernässung zu schützen.

Wenn möglich, sollte ebenfalls darauf orientiert werden, den Bauzeitraum in eine hydrologisch günstige (trockene) Jahreszeit zu legen. So kann eine notwendige Wasserhaltung auf ein Minimum reduziert werden.“

Aus dem Untersuchungsbericht geht weiter hervor, dass festgestellt wurde, dass die vorhandenen Baugrundsichten die Erstellung einer zulässigen Versickerungsanlage nicht ermöglichen werden. Dies liegt einerseits darin begründet, dass eine Versickerung in der kontaminierten und heterogenen Auffüllung nicht genehmigungsfähig und in den unterliegenden, bindigen und damit geringdurchlässigen Schichten des Aue- und des Geschiebemergels nicht möglich ist.

Andererseits können auch die tiefen liegenden, fluviatilen Kiese / Sande aufgrund der bereits vollständigen Wassersättigung (das Grundwasser steht in diesem Horizont leicht gespannt/artesisch an) nicht zur Versickerung genutzt werden.

Demzufolge ist die Einleitung der Niederschlagswässer entweder in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Saalekreis in das angrenzende Fließgewässer „Mühlgraben“ oder in Abstimmung mit dem WAZV Saalkreis in das anschließende öffentliche Ab-/Mischwassersystem zu prüfen.

7. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

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

8. Abfallentsorgung

Der Landkreis Saalekreis nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

Bei Stichstraßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. wegen fehlender Wendeanlagen), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Aufstellplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Die Aufstellplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

9. Telekommunikation

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

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebietten 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 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit 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.

10. Gasversorgung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die MITNETZ_{GAS} mbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Diese Stellungnahme wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen sein, welche Aussagen zulassen ob eine Erschließung mit Gas möglich ist.

H Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es grenzt im Westen und Norden zwar an, aber es liegt keine Beeinträchtigung vor.

Entsprechende Ausführungen wurden im voranstehenden Text bereits beschreiben so wie ebenso im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Zudem grenzt in diesem Bereich die planfestgestellte Hochwasserschutzbaumaßnahme des Deichbaus mit zugehörigen Deichverteidigungswegen an. 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.

1. Eingriffsregelung

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

Der Bebauungsplan „Wohnen am Mühlgraben“ in Benkendorf hat eine maßgebende Grundfläche von weniger als 8.000 m².

2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

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 bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.

3. Baumschutzsatzung

Auf Grund des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), des § 22 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) hat der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal in seiner Sitzung am 9. Mai 2017 die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ beschlossen.

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

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

4. Schutzgüter

Boden und Fläche

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

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

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

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

Wasser

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

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

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

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Klima, Luft, Lärm

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

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind. Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

I Artenschutz

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

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

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind keine Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zwingend erforderlich. Jedoch wurden einige Empfehlungen und Hinweise gegeben, welche bei der Realisierung beherzigt werden sollten. Der Fachbeitrag ist als Anlage 5 der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“ in Benkendorf.

J 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.

Das Plangebiet ist hinsichtlich einwirkender Geräuschimmissionen vorbelastet. Es wirken insbesondere Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm der Landesstraße L 171 ein. Der immissionswirksame Abstand besteht in einer Entfernung von 40 m im Minimum.

Zu diesem an sich stark beeinträchtigendem Aspekt gilt folgendes zu beachten: Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erhielt gemäß Planfeststellungsbeschluss (Az.: 404.6.2-62211-0180 vom 30. Januar 2019) das Baurecht für den Deichbau als Hochwasserschutzmaßnahme (Anlage 4).

Anhand der beigefügten Karte bzw. der nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung ist abzulesen, dass der Deichbau die geplante Bebauung umschließt. Dieser Deichbau wirkt zugleich als Wall wie eine passive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem Einwirken der Verkehrslärmemissionen der L 171.

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

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

Schutzgut Boden und Fläche

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.

Der vorliegende Bebauungsplan dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden.

Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

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

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen,
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken,
- zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten,

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser zeigt gemäß Gutachten (Anlage 6) das Grundwasser geringfügige Beeinflussungen durch PAK-Konzentrationen (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe). Durch Aufbringen von unbelastetem, kulturfähigen Material ist keine Handlung erforderlich. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

Auf Grund der bestehenden Nutzung im Sinn einer „Vorbelastung“ erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung der ehemaligen Tieranlage von Benkendorf 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.

K 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 vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), 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 Schutzabstände erforderlich. Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

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

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

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet	55	45/40*

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

Das Plangebiet ist hinsichtlich einwirkender Geräuschimmissionen vorbelastet. Es wirken insbesondere Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm der Landesstraße L 171 ein. Der immissionswirksame Abstand besteht in einer Entfernung von 40 m im Minimum. Zu diesem an sich stark beeinträchtigendem Aspekt gilt folgendes zu beachten: Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erhielt gemäß Planfeststellungsbeschluss (Az.: 404.6.2-62211-0180 vom 30. Januar 2019) das Baurecht für den Deichbau als Hochwasserschutzmaßnahme (Anlage 4).

Anhand der beigefügten Karte bzw. der nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung ist abzulesen, dass der Deichbau die geplante Bebauung umschließen wird. Dieser Deichbau wirkt zugleich als Wall wie eine passive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem Einwirken der Verkehrslärmemissionen der L 171.

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

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

2. Luftimmission

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

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

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, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereits vogenutzter Flächen erfolgen.

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

M Zusammenfassung

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Gemeinde Teutschenthal die Ortslagen in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen in Benkendorf zu schaffen für die Wiedernutzbar-machung einer momentan wirtschaftlich ungenutzten Brachfläche, welche mit Gebäuderuinen bestanden ist und derzeit vielfältiges Gefahrenpotenzial birgt.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.