

# Gemeinde Teutschenthal

## Bebauungsplan Nr. 23

### „Wohnen an der Welle“ in Langenbogen

nach § 13a BauGB



## Begründung zu Satzung

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

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Langenbogen, zwischen der Straße „Welle“ und dem Salza-Bach.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 78/2, 244, 240 und Teilflurstücke 237 und 243 der Flur 3 der Gemarkung Langenbogen.

---

**Planungshoheit:** Gemeinde Teutschenthal  
Am Busch 19  
06179 Teutschenthal

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

**Planungsstand:** März 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	4
2.	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.	Ziele der Raumordnung .....	6
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>9</b>
1.	Planungsanlass .....	9
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	10
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	11
4.	Flächennutzungsplan .....	12
5.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren .....	12
6.	Änderungsinhalt zum 2. Entwurf .....	13
7.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung .....	14
<b>C</b>	<b>Beschreibung des Baugebietes .....</b>	<b>14</b>
1.	Lage, Größe und Abgrenzung .....	14
2.	Gegenwärtige Nutzung .....	15
3.	Kataster und Eigentum .....	16
4.	Natürliche Gegebenheiten und Schutzgebiete .....	16
5.	Denkmalschutz .....	16
6.	Altlasten / Bodenschutz .....	16
7.	Katastrophenschutz .....	17
<b>D</b>	<b>Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB .....</b>	<b>17</b>
1.	Verkehr .....	17
2.	Brandschutz .....	18
3.	Geologie .....	19
4.	Abfall .....	19
<b>E</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>20</b>
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept .....	20
2.	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen .....	21
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) .....	21
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO) .....	22
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	22
<b>F</b>	<b>Bedarfsnachweis .....</b>	<b>23</b>
1.	Bevölkerungsentwicklung .....	23
2.	Flächenpotenzial .....	25
<b>G</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>25</b>
1.	Verkehrerschließung .....	25
2.	Stadttechnische Erschließung .....	25
3.	Wasserversorgung .....	25
4.	Löschwasser .....	26
5.	Entwässerung .....	27
6.	Elektroenergieversorgung .....	28
7.	Gasleitungen .....	28
8.	Telekommunikation .....	28

<b>H</b>	<b>Naturhaushalt</b> .....	<b>29</b>
1.	Eingriffsregelung .....	30
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	30
3.	Baumschutzsatzung .....	30
4.	Schutzgüter .....	30
<b>I</b>	<b>Umweltschutz</b> .....	<b>32</b>
<b>J</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>36</b>
1.	Lärmimmission .....	36
2.	Verkehrslärm .....	37
3.	Luftimmission .....	37
<b>K</b>	<b>Gewässerschutz</b> .....	<b>37</b>
1.	Oberirdische Gewässer .....	37
2.	Trinkwasserschutzzonen .....	38
3.	Einleitung Niederschlagswasser .....	38
<b>L</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>39</b>
<b>M</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>39</b>

## A. Vorbemerkungen

### 1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 01.02.2021.

### 2. Landes- und Regionalplanung

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

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21.12.2010 in Kraft getreten,
- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle wurde am 12.12.2019 durch das MLV genehmigt.

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. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert: Die Gemeinde Teutschenthal liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle. Als Oberzentrum ist die Stadt Halle (Z 36), als Mittelzentrum die Stadt Merseburg (Z 37) benannt.

Die im LEP LSA aufgeführten, einzelfachlichen Grundsätze finden auch für die regionale Entwicklung in der Planungsregion Anwendung. Diese Grundsätze sind gegeneinander und untereinander entsprechend abzuwägen und werden darüber hinaus durch für die Planungsregion weitere regional bedeutsame, einzelfachliche Grundsätze ergänzt.

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

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

### Regionaler Entwicklungsplan

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

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

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle - beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und am 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 - und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der RV der RPG Halle am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 6/2011) mittels Planänderung beschlossen.

Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder, für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15.05.2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet.

Die RV der RPG Halle billigte am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des ersten Entwurfes nunmehr den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP und gab diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) frei. Das öffentliche Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt.

Gemäß Beschluss-Nr. III/04-2014 der RV der RPG Halle erfolgt die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 des LEP LSA 2010 im Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25.06.2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplans beschlossen. Der Sachliche Teilplan wurde am 12.12.2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Derzeit wird die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung zur Inkraftsetzung des Plans vorbereitet.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums und Merseburg, die eines Mittelzentrums ein. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Teutschenthal, Salzmünde sowie Röblingen am See. Somit hat sich gemäß Z 26 Landesentwicklungsplan LSA 2010 die städtebauliche Entwicklung in den übrigen Orten auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Zur Funktion der Grundzentren wird im REP Folgendes ausgeführt (5.2.19. Z):

*"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ...".*

- Vorranggebiet Saale – FFH0124 „Salzatal bei Langenbogen“

### **3. Ziele der Raumordnung**

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

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

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

#### Rechtsgrundlagen

Entsprechend § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170) nimmt die RPG Halle für ihre Mitglieder, zu denen der Burgenlandkreis, der Saalekreis, die kreisfreie Stadt Halle sowie der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Lutherstadt Eisleben, Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld, der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Gemäß 4.1. des RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016-44-20002-01 vom 29.02.2016 gibt die RPG Halle als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle - beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und am 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 - und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der RV der RPG Halle am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 6/2011) mittels Planänderung beschlossen. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder, für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15.05.2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet.

Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 10.12.2019 mit Beschluss vom V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30.11.2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung werden aufgrund wesentlicher Änderungen folgende raumordnerischen Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und eine Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt:

- 5.3.6. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (einschließlich kartografischer Darstellung) in Zeichnung 1 sowie Begründung)
- 5.8.2. VRG Wind Profen (einschließlich kartografischer Darstellung in Zeichnung 1 sowie Begründung)
- Karte 4 Untertätige Rohstoffgewinnung sowie
- Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Gemäß Beschluss-Nr. III/04-2014 der RV der RPG Halle erfolgt die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 des LEP LSA 2010 im Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle.

Das Planverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder, für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 6/2014 am 17.06.2014 gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (in Kraft bis 01.07.2015) eingeleitet. Die RV der RPG Halle hat am 25.06.2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplans beschlossen. Der Sachliche Teilplan wurde am 12.12.2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Derzeit wird die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung zur Inkraftsetzung des Plans vorbereitet.

Mit der Planänderung des REP Halle und des Sachlichen Teilplans liegen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist“) vor.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### Planvorhaben

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen die ländlich geprägten Strukturen in so weit gestärkt werden, als dass der generelle Bestand der Gemeinde erhalten bleibt. Dem Fortbestand und dem Aufrechterhalten einer intakten Infrastruktur muss ebenso Rechnung getragen werden als dass mit einem maßvollen Zuwachs der Fortbestand gesichert wird.

Mit dem Planvorhaben wird kein neues Wohngebiet mit großen Ausmaßen entwickelt werden. Hierbei geht es um eine Revitalisierung eines Wohnstandortes. Es handelt sich um ein mit einer Wohnanlage vorgeprägtes Gebiet, welches die Ortslage abrundet. Es erfolgt kein Ausufern in den freien Landschaftsraum. Es wird keine Splittersiedlung gebildet.

Des Weiteren wurde für den Bereich um Langenbogen folgendes Vorbehaltsgebiet festgelegt:

- Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden Teile des Saaletals festgelegt

Die beabsichtigte Änderung widerspricht nach dem derzeitigen Kenntnisstand keinen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.



## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 der Innenentwicklung „Wohnen an der Welle“ in Langenbogen soll die planungsrechtlichen Grundlagen der Nachnutzung von Wohnbauflächen bzw. der Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes schaffen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Erfordernis nach einer städtebaulichen Ordnung der wirtschaftlichen Revitalisierung der Grundstücke an der Straße „Welle“ für ca. 9 Baugrundstücke.

Es ist beabsichtigt die vorhandenen, aber leergefallenen Bestandsgebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten einschließlich diversen Nebengelassen komplett zurückzubauen und das Gelände für eine Wohnbebauung völlig neu zu entwickeln. Die leerstehenden Wohnhäuser trugen Reihenhauscharakter und waren bis vor ca. 5 Jahren bewohnt gewesen.

Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Altstandortes der bereits als Wohnstandort etablierten Fläche zwischen der Straße „Welle“ und dem Salza-Bach. Mit der Planung sollen die Bestandsflächen revitalisiert, d.h. der Altstandort soll wieder belebt werden.

Es ist beabsichtigt, dass die Fläche vollständig entsiegelt wird. Anschließend sollen auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Wohnhäuser (bis 9 Einfamilienhäusern) errichtet werden können. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das Begehren zur Wiedernutzbarmachung bzw. Verdichtung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebietes.

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

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

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Der Ortsteil Langenbogen der Gemeinde Teutschenthal verfügt über einen rechts-wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für das in Rede stehende Gebiet eine Mischgebietsfläche aus. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungs-planes zu befinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für Wohnbebauung in der Ortslage von Langenbogen hergestellt werden.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie andere Satzungen nach dem Baugesetz-buch liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 15.10.2019 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

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

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Die maximale Größe der zulässigen Grundfläche ist mit 300 m<sup>2</sup> je Baugrundstück festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Anzahl von Baugrundstücken und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundfläche ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB liegt. (Prognostisch bis 9 Grundstücke => max. 2.700 m<sup>2</sup> Grundfläche)

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

### 3. 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 und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

#### zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

#### zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

#### **4. 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.

Langenbogen verfügt seit 2002 über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der durch die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) erstellt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch das Regierungspräsidium Halle genehmigt und ist behördenverbindlich.

Im Zusammenhang mit der Gemeindegebietsreform gehört Langenbogen nunmehr seit 01.01.2010 als Ortsteil der Gemeinde Teutschenthal an.

Der überplante Bereich ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Langenbogen als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist festzustellen, dass es beabsichtigt war das Areal als Baufläche zu erhalten, jedoch konnte man zum damaligen Zeitpunkt die Entwicklung nicht genau abschätzen. Die Ausrichtung der Baufläche hat sich von Mischgebiet auf Wohngebiet geändert. Dadurch ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht vollumfänglich gegeben.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann an den Bebauungsplan anzupassen.

#### **5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren**

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

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

In den eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen und Bedenken seitens der Anlieger der „Welle“ erhoben:

- Durch die Erschließung der Baugrundstücke über die Straße „Welle“ ist ein erhöhter Verkehrslärm und –belastungen zu erwarten sowie deutliche Behinderungen des Begegnungsverkehrs aufgrund enger Fahrbahnbreiten.
- In der Straße „Welle“ befinden sich private Anliegerparkplätze. Durch die Entwicklung des Baugebietes würden diese evtl. wegfallen.
- Durch den Verkehrszuwachs wird ein Attraktivitätsverlust der Straße „Welle“ als Radwanderweg befürchtet.

Aufgrund der gegebenen Anregungen und Bedenken ist eine Überarbeitung des Entwurfs vorgenommen worden. Die Überarbeitung, d.h. der 2. Entwurf, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Dazu lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 04.01.21 bis einschließlich 20.01.21 in der Verwaltung der Gemeinde Teutschenthal, Am Busch 19 in 06179 Teutschenthal sowie ebenso im Internet auf der Homepage der Gemeinde Teutschenthal zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gleichfalls erfolgte eine Beteiligung der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurde dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Abwägung vorgenommen, dabei wurden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen wurden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

## **6. Änderungsinhalt zum 2. Entwurf**

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden Überlegungen getroffen hinsichtlich einer anderen Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes, um die Entwicklungsmöglichkeiten zu optimieren und evtl. bessere Voraussetzungen zur verkehrstechnischen Erschließung zu generieren.

Hierzu wurde ein „neuer“ Entwurf erarbeitet, der eine Erschließung über die Paul-Schmidt-Straße vorsieht. Bis auf ein Grundstück können alle Baugrundstücke mit einer das kleine Wohngebiet erschließenden Straße mit Wendekreis ausgehend von der Paul-Schmidt-Straße erschlossen werden. Ein im Nordwesten des Plangebietes gelegene Grundstück wird als einziges über die Straße „Welle“ angefahren.

Somit kann den Befürchtungen zu erhöhtem Verkehrslärm und Verkehrsbelastung in der Straße „Welle“ entgegengewirkt werden. Auch die in Rede stehenden privaten Anliegerparkplätze bleiben völlig unberührt von der weiteren Entwicklung der Baufläche. Aufgrund der Änderung der Erschließung vergrößert sich der Flächenumfang des Geltungsbereiches von ca. 0,9 auf ca. 1,0 ha.

## **7. Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtungen zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

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

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

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

## **C Beschreibung des Baugebietes**

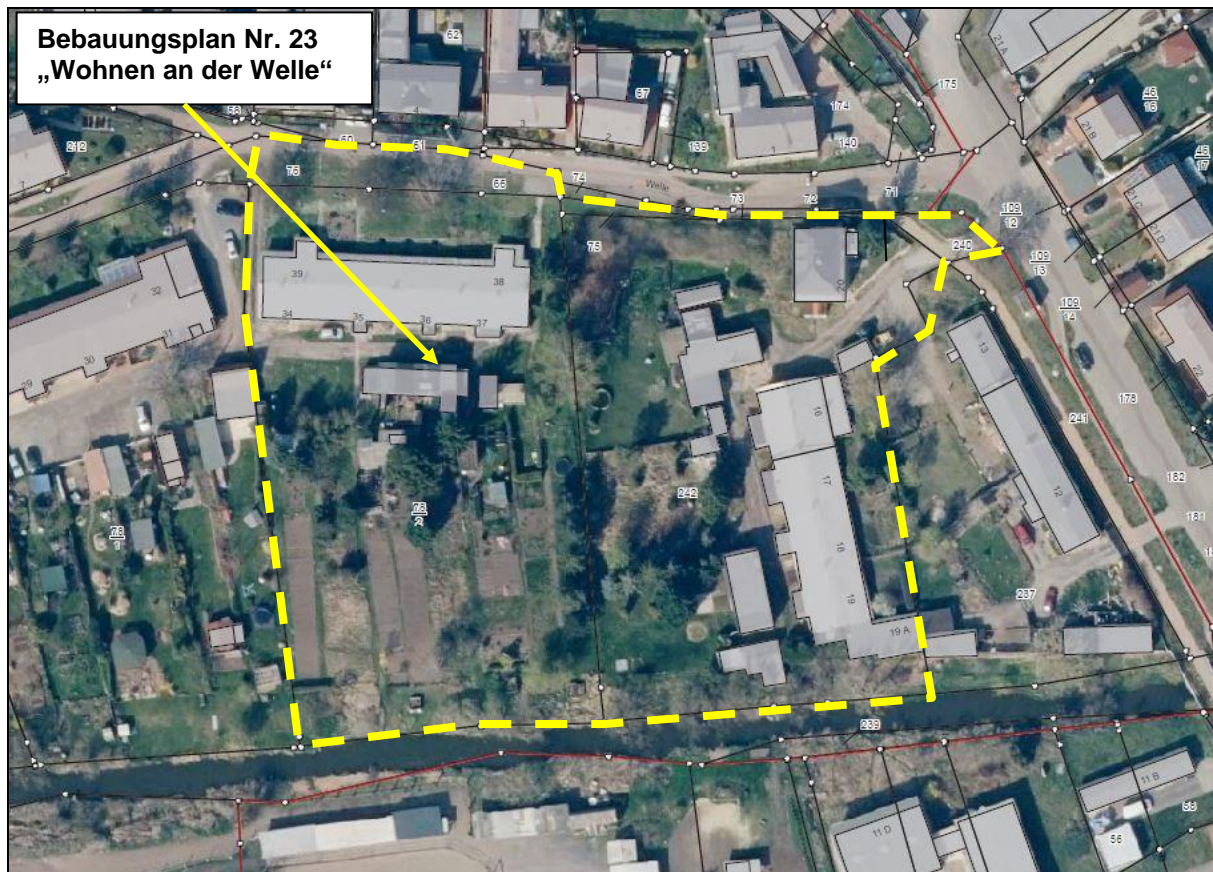
### **1. Lage, Größe und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich beschreibt einen innerörtlichen, teilversiegelten Bereich in ländlicher Lage. Das Areal liegt rückwärtig der Straße „Welle“ zwischen der Straße „Welle“ und dem Salza-Bach.

Das Plangebiet umfasst den Bereich eines brach gefallenen Wohngebietes mit diversen Nebengelassen, Garagen, privatem Hühnerstall, Schuppen und Garten-nutzung mit einer Flächengröße von ca. 1,0 ha. Das Gelände liegt mitten in der Ortslage Langenbogen. Die Fläche ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung entlang der Straße „Welle“ und der Paul-Schmidt-Straße.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die vorhandene Paul-Schmidt-Straße öffentlich-rechtlich gesichert werden. Ein Grundstück soll über die Straße „Welle“ verkehrstechnisch angebunden werden. Die Erschließung erfolgt nicht über private Anliegerparkplätze.

Der Liegenschaftsbestand des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 78/2, 244 und 240 sowie die Teilflurstücke 237 und 243 der Flur 3 in der Gemarkung Langenbogen.



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

## 2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet umfasst weitestgehend Flächen von leerstehenden Wohngebäuden mit Reihenhauscharakter und teilweise verfallenen Nebengelassen sowie brachgefallenen Hausgärten, welche rückwärtig den Gebäuden entlang der Straße „Welle“ zugeordnet waren. Von der Straße aus sind die Nebengelasse sowie die ehemalige Gartennutzung nicht einsehbar.

Gegenwärtig ist das Plangebiet wirtschaftlich vollständig ungenutzt. Eine Ausnahme bildet das vorhandene Wohngebäude Paul-Schmidt-Straße Nr. 20, welches als Mehrfamilienwohnhaus vollständig vermietet ist.

Im Baugebiet konnte sich die Vegetation ungestört ruderalisierend weiter etablieren. Die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste innerhalb des Plangebietes sollen im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung vollständig abgerissen bzw. das Gelände entsiegelt werden.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der Bach „Salza“ als Fließgewässer an. Dieses Gewässer der I. Ordnung ist entsprechend Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt mit einem Schonstreifen in einem Abstand von mindestens 10 m von der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **3. Kataster und Eigentum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 78/2, 244 und 240 sowie die Teilflurstücke 237 und 243 der Flur 3 der Gemarkung Langenbogen. Die Flurstücke befinden sich vollumfänglich im Privateigentum.

### **4. Natürliche Gegebenheiten und Schutzgebiete**

Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Salza (Fließgewässernummer 5672). Die Ufervegetation trägt dazu bei, dass die jahrelange Verschmutzung des Gewässers durch angrenzende gewerbliche Anlagen wieder regeneriert wird.

Die Salza durchfließt auf ihrer vollen Länge das nach ihr benannte Landschaftsschutzgebiet Salzatal. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie. Hochwasserszenarien sind hier nicht bekannt.

### **5. Denkmalschutz**

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist das Vorhaben mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz vereinbar.

### **6. Altlasten / Bodenschutz**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden.



Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

Aufgrund der Vornutzung als Wohnstandort werden die Flächen zwar entsiegelt, aber im Zuge der Neuplanung wieder versiegelt. Aufgrund der Flächengröße des Planbereiches (1,0 ha) und der festgelegten Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> je Baugrundstück werden maximal ca. 2.700 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Bilanzierung der Bodenversiegelung ist so zu werten, dass durch die Planung keine Neuversiegelung hervorgerufen wird.

## **7. Katastrophenschutz**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis ist zu kontaktieren.

## **D Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB**

### **1. Verkehr**

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

- Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Es ist im Bereich der Ein- und Ausfahrten ein ausreichendes Sichtdreieck zu schaffen. Sichtbehinderungen durch Bewuchs aber auch durch parkende Fahrzeuge sind auszuschließen.
- Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein.
- Zur Verhinderung widerrechtlichen Parkens im Bereich der Wendeanlage kann es zweckmäßig sein, Parkstände in geeigneter Form anzuordnen.
- Bei der Schaffung von Parkplätzen für Besitzer und Besucher 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.
- 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 Gemeinde zu überprüfen. In jedem Fall gehen wir davon aus, dass die Fertigstellung der Zufahrt an die Verkehrsfläche zeitgleich mit dem Beginn der Gebäudenutzung erfolgt. Eine Baulastübernahme durch die Gemeinde soll ebenfalls mit tatsächlicher Verkehrsfreigabe gewährleistet werden.

Verkehrsregulierung auf Privatstraßen bei ungeklärter Baulast ist zu vermeiden.

- Nach Anschluss der Erschließungsstraße an die Gemeindestraße, ist die Beschilderung auf dieser anzupassen. Die Beschilderung innerhalb des B-Planes ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der (RMS) insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.

Die Anordnung erfolgt über die örtliche Verkehrsbehörde der Gemeinde Teutschenthal.

## 2. Brandschutz

Aus Sicht der unteren Brandschutzbehörde ergeben sich folgende Hinweise, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. 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).
2. Da baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehzufahrten 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 einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.
3. 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 Übergangsbreit vorhanden sein. (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
4. Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50 m 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). Dies ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, evtl. 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. (Hinweis: Müll- Entsorgungsfahrzeuge benötigen ebenfalls einen Wendepunkt in Stichstraßen).
5. Aufgrund der Punkte 3 und 4 wird empfohlen im gesamten Straßenbereich ein Parkverbot einzurichten.
6. 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).

7. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren.  
Für den o.g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen

Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche“, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.  
Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

8. Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Teutschenthal, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreis Saalekreis.

### **3. Geologie**

Zuständige Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt haben die Planung auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen geprüft. Folgende Hinweise sind zu beachten:

#### Geologie – Ingenieurgeologie und Geotechnik

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass nach den vorliegenden Daten und Kartenmaterialien in ungestörten Bereichen oberflächennah gering tragfähige Schichten anstehen (Niederung der Salza). Es handelt sich überwiegend um Schwemmlöss, Schlick und z. T. auch Mudden, die zusammengekommen bis zu mehrere Meter Mächtigkeit erreichen. Es wird deshalb empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

#### Hydro- und Umweltgeologie

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Niederung der Salza. Insbesondere im Südteil des Geltungsbereiches ist das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen. Mitunter können leicht gespannte Grundwasserverhältnisse (Altbohrungen südöstlich des Plangebietes) auftreten. Die konkrete hydrogeologische Situation sollte im Rahmen der Baugrunduntersuchung geklärt werden.

Nach der Karte der geogenen Hintergrundwerte (Cardo-LAGB) ist mit sehr hohen Chloridwerten (>250 mg/l) im Grundwasser zu rechnen.

### **4. Abfall**

Die untere Abfallschutzbehörde des Landkreis Saalekreis weißt in der Stellungnahme darauf hin, dass im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen darauf zu achten ist, 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 vom 31.08.2016, zuletzt geändert am 5.12.2018) 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.

Die Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH gibt folgende Hinweise zur Abfallentsorgung, die in der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

1. Zu beachten ist insbesondere die neue Einfahrt von der vorhandenen Straße „Welle“. Durch die sehr geringe Straßenbreite ist anhand der Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge zu prüfen, ob eine Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet durch den Hecküberhang der Fahrzeuge in Bezug auf den benötigten Freiraum außerhalb der Straßenfläche funktioniert.
2. Ist der erste Punkt gewährleistet, können wir unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abmessungen für Wendestellen inkl. Freihaltezone sowie entsprechend dimensionierter Kurvenradien eine Vorwärtsfahrt absichern.
3. Falls die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden können, ist eine Sammelstelle für sämtliche Abfälle an der neuen Zufahrt einzuplanen. Eine Rückwärtsfahrt in die Neubaustrecke ist uns durch Vorschriften der BG Verkehr untersagt.

## **E Geplante bauliche Nutzung**

### **1. Planungsrechtliches Grundkonzept**

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne einer Nachverdichtung einer innerörtlichen, ländlich geprägten Fläche mit vormaliger Wohnnutzung mit substanziellem Bestand an Nebengebäuden geschaffen werden.

Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Etablierung von Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

Mit der Planung wird der städtebauliche Missstand im rückwärtigen Bereich zwischen Straße „Welle“ und dem Salza-Bach beseitigt. Brach gefallene, leerstehende Wohngebäude und einsturzgefährdete Gebäudereste werden beseitigt. Die von der Paul-Schmidt-Straße geplante Zufahrtsstraße, welche die Erschließung der neuen Grundstücke ermöglicht, soll mit einem öffentlichen Wendekreis ausgestattet werden. Somit ist das Heranfahren von Rettungsfahrzeugen und der Müllentsorgung gegeben.

Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung nicht klar festzustellen.

Für die jeweiligen Baugrundstücke wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern es ist die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die vorliegend festgesetzte Größe der Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Mit dieser Festsetzung wird die Größe des durch die Anlagen überbaubaren Flächenanteils des Baugrundstückes bestimmt. Dabei werden innerhalb dieses Höchstwertes die Anzahl der baulichen Anlagen und deren räumliche Lage und Anordnung auf dem Baugrundstück nicht festgelegt.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere Zulässigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

## **2. Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen**

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere Zulässigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

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

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

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

Entsprechend der Zielstellung des Gebietscharakters ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude so wie ein solches im Plangebiet entstehen soll allgemein zulässig.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

### Grundfläche

Für die jeweiligen Baugrundstücke wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, sondern es ist die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) als Höchstmaß festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Wohngebäude, Stellplätze, Zuwegungen, usw.).

Die vorliegend festgesetzte Größe der Grundfläche ist mit 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Mit dieser Festsetzung wird die Größe des durch die Anlagen überbaubaren Flächenanteils des Baugrundstückes bestimmt. Dabei werden innerhalb dieses Höchstwertes die Anzahl der baulichen Anlagen und deren räumliche Lage und Anordnung auf dem Baugrundstück nicht festgelegt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

### Geschossflächenzahl

Zur Festlegung einer Geschossflächenzahl wurde keine Notwendigkeit gesehen.

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

Im gesamten Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen an der Welle“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet. Des Weiteren sind im gesamten Baugebiet nur Einzelhäuser zulässig.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

## **F Bedarfsnachweis**

### **1. Bevölkerungsentwicklung**

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder 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).

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung eines vorhandenen leergefallenen Wohnstandortes innerhalb der Ortslage Langenbogen für Baugrundstücke von ca. 9 Einfamilienhäuser zu schaffen. Vor ein paar Jahren wurde die Fläche mit 13 Wohnungen in Flachbauten genutzt. Mit der Planung sollen Baugrundstücke für 9 Einfamilienhäuser entstehen.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt eines Einfamilienhauses kann davon ausgegangen werden, dass künftig 27 - 36 Bewohner in den Eigenheimen im Plangebiet leben könnten. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Langenbogen von 2.318 (gesicherter Stand 2015) entspricht das einer moderaten Zunahme zwischen 1,2 % und 2,2 %. Das entspricht einem Einwohnzuwachs von weit weniger als 5 %.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 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.

Bei der Betrachtung der Gebietsentwicklung und der Revitalisierung des Areals muss neben der Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum zugleich mit beachtet werden, dass die Planung sich auf einer schon für Wohnnutzung genutzten Fläche neu entwickelt.

Beim Ausbleiben der Entwicklung dieser Fläche würde ein städtebaulicher Missstand entstehen, der die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes angrenzend der vorhandenen Wohnbebauung negativ beeinflussen würde. Es wird angestrebt den Charakter einer Wohnbebauung für Einfamilienhäuser mit den heutigen Anforderungen in Einklang zu bringen.

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

Die Ortschaft Langenbogen der Gemeinde Teutschenthal hat wie in der nachstehenden Tabelle aufgeführt in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Wegzüge	Geburten
31.12.2019	2.256	106	131	11
31.12.2018	2.289	124	91	13
31.12.2017	2.268	129	133	12
31.12.2016	2.279	109	102	9
31.12.2015	2.287	126	146	12
31.12.2014	2.323	102	146	15
31.12.2013	2.380	137	149	15
31.12.2012	2.399	138	117	17
31.12.2011	2.375	114	166	7
31.12.2010	2.448	144	155	9

(Quelle Einwohnermeldeamt der Gemeinde Teutschenthal)

Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2010 und 2019 zirka 7,8 %. Allgemein sind die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Es gibt über die Jahre hinweg schwankende Geburtenjahre von 9 Geburten (2010), 17 Geburten (2012) und 11 Geburten (2019).

Die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen sind die Abwanderungen Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie den Einwohnern über 65 Jahren zu nennen. Durch fehlende Einrichtungen für betreutes Wohnen wandert die Altersgruppe in Pflegeeinrichtungen außerhalb des Gemeindegebietes ab.

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Das Ziel der Gemeinde Teutschenthal ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Langenbogen abzuhalten und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Teutschenthal die Zielstellung bekundet, dass in Langenbogen, südlich der Straße „Welle“, eine innerörtliche Nutzbarmachung der brach gefallenen Wohnbebauung im Sinn einer Verdichtung des Gemeindegebietes ein „neues“ Wohngebiet angeboten werden soll.

Mit der geplanten Ausweisung von ca. 9 Wohneinheiten in Langenbogen sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten, da es ein ehemaliger Wohnstandort ist.

Durch entsprechende Ausweisungen im geplanten Flächennutzungsplan, welcher in Vorbereitung ist, sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Unter anderem kann durch ein ausgewogenes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.



## 2. Flächenpotenzial

Flächenpotenziale an anderer Stelle als in dem in Rede stehenden Bebauungsplan bestehen in Langenbogen nicht in dieser Qualität und diesen optimalen Voraussetzungen. Für den Ortsteil sind keine Wohnflächenpotenziale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden.

## G Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

### 1. Verkehrserschließung

#### Straßen

Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Es ist eine Zufahrt von der Paul-Schmidt-Straße in das Plangebiet geplant. Auf dem Teilflurstück 243 steht ein Mehrfamilienhaus. Aufgrund des geplanten Wendekreises inmitten des Plangebietes ist eine Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke gegeben. Der Wendekreis wird so ausgebaut, dass er eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorsieht. Des Weiteren ist eine Zufahrt von der Straße „Welle“ für ein Baugrundstück vorgesehen.

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

#### Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 Abs. 1 BauO LSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt Besucherparkplätze ein.

Um Konflikten vorzubeugen wird im Plangebiet festgesetzt, dass je Baugrundstück 2 Stellplätze auszuweisen sind. Es wird empfohlen die Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauart herzustellen.

### 2. Stadttechnische Erschließung

Das Baugebiet wird durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das bestehende Netz des Ortsteils Langenbogen angeschlossen. Das Plangebiet wurde vor einiger Zeit selbst als Wohngebiet genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Medienanschlüsse vorhanden waren, welche wieder aktiviert werden müssen oder ggf. neu herzustellen sind.

### 3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Teutschenthal für den Ortsteil Langenbogen erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis.

Das geplante Wohngebiet kann über die Straße „Welle“ trinkwasser- und schmutzwassertechnisch erschlossen werden. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis teilt in der Stellungnahme zum Bebauungsplan mit, dass auf Grund der Geländehöhen das Schmutzwasser mittels einer Hebeanlage abzuleiten ist.

Aus diesem Grund kann auch nur von den nördlichen Grundstücken des Plangebietes das Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation in der Straße „Welle“ abgeleitet werden. Die südlichen gelegenen Grundstücke müssen das anfallende Niederschlagswasser in die Salza einleiten.

Hierfür ist eine Einleitgenehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig. Auf Grund der Höhenproblematik wird empfohlen die zukünftigen Einfamilienhäuser ohne Kellergeschoss zu errichten.

Im Vorfeld der trinkwasser- und abwassertechnischen Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZV Saalkreis ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Kosten der Erschließung sind vom zukünftigen Erschließungsträger zu tragen.

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

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

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

#### **4. 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.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann nach Können und Vermögen des Wasserversorgers aus dem Trinkwassernetz am Hydrant 07867 in Langenbogen, Paul-Schmidt-Straße 22a erfolgen. Nach Angabe des Bauamtes Teutschenthal wurde hier bei einer Hydrantendruckprüfung eine Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h für max. 2 Stunden ermittelt. Der Hydrant befindet sich in einer Entfernung von ca. 110 m zum Baugebiet.

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

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## **5. Entwässerung**

### Abwasser

Die Gemeinde Teutschenthal mit dem Ortsteil Langenbogen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis. 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.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte vorzugsweise auf dem jeweiligen privaten Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

## 6. Elektroenergieversorgung

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), als Leitungsnetzbetreiber.

Für die 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 freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

## 7. Gasleitungen

Die Gasversorgung kann über die MITNETZ<sub>GAS</sub> GmbH gesichert werden. Im Näherungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gasmitteldruckleitung. Die MITNETZ<sub>Gas</sub> mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Auskunft, die nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Die der Stellungnahme beigefügten „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind dann unbedingt notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht bauausführender Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt
- Die gastechische Erschließung ist möglich.

## 8. Telekommunikation

Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Zur technischen Versorgung der einzubeziehenden Grundstücke mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

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

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

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

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

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.

## H Naturhaushalt

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

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

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist generell zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

## 1. Eingriffsregelung

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

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

## 2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

## 3. Baumschutzsatzung

Auf Grund des § 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

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

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind. Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

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

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

### Wasser

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

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

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

### Klima, Luft, Lärm

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

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

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

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

## **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.

Mit der Umsetzung der Planung sind in Bezug auf Immissionsbelastung infolge von Verkehrslärm sowie durch Staub oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und auf das Umfeld zu erwarten. Das Baugebiet wurde vor mehreren Jahren als Wohnstandort genutzt und wird als solches auch wieder entwickelt und genutzt.

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

### Schutzgut Arten und Biotope

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 geschützten Biotope, Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Für den Eingriff in die Lebensräume der Tierwelt wurde zum Bebauungsplan begleitend ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Eingriffsspezifisch ergaben sich aus den bestehenden Habitatstrukturen mögliche Betroffenheiten von folgenden Arten- und Artengruppen:

- Vögel – Bestehen von Nist- und Brutstätten,
- Zauneidechse, Fledermäuse und Amphibien – Bestehen von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten.

Aufgrund der ungeeigneten Habitatstrukturen kann das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäuse und Amphibien ausgeschlossen werden. Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der Artengruppe Vögel außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Das in Rede stehende Plangebiet ist durch vorrangegangene Nutzung mit Bestandsgebäuden flächig versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird kein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt werden würde.

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

- Festsetzung einer Grundfläche,
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

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

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen (Grundfläche)

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

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

Eventuell vorhandener Mutterboden im Plangebiet ist entsprechend der geltenden Vorschriften fachgerecht zu sichern.

### 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 offenstehen. 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.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die häuslichen Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz des Ortsteils Langenbogen geleitet werden.

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

### Schutzgut Luft und Klima

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

Auf Grund der Größe des Bebauungsplanes und der festgesetzten Überbauung wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Auch ausgehend von der lufthygienischen Situation werden nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen erwartet.

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

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

### Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Das Plangebiet hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbereich aufzuweisen. Erholungsnutzungen entstehen lediglich bei Planungsumsetzung durch die privaten Hausgärten der Wohngebäude.

Durch die Neubebauungen infolge der Planumsetzung wird sich eine offene, lockere Bebauung in Langenbogen ausbilden und jedoch nur bedingt an die ehemaligen Bebauungen anknüpfen.

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

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

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

## J Immissionsschutz

### 1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

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

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

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

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

Durch die Herstellung der gemischten Verkehrsfläche einschließlich Wendemöglichkeit zur Erschließung der neu entstehenden Grundstücke wird es einen Abzweig von der Paul-Schmidt-Straße in das Plangebiet geben, damit die Baugrundstücke erschlossen werden können.

Dennoch sei angemerkt, dass sich das Plangebiet an einer ausgebauten Straße befindet und das Gebiet bereits angefahren wird. Daher wird durch das Befahren der neu angelegten Straße innerhalb des Plangebietes eine Verlagerung der zu erwartenden Lärmbelastung zu erwarten sein.

## **3. Luftimmission**

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

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

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde der Hinweis gegeben, dass sich in der Nähe des Plangebietes ein Pferdehof und ein nicht störendes Gewerbe (Gaststätten- und Bowlingbahnbetrieb) befinden. Es ist von einer Vorbelastung hinsichtlich Geräusche und Gerüchen auszugehen.

## **K Gewässerschutz**

### **1. Oberirdische Gewässer**

Im Planbereich liegen keine oberirdischen Gewässer II. Ordnung. Die im Süden angrenzende Salza ist ein oberirdisches Gewässer I. Ordnung und somit in der Unterhaltungslast des Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW). Es sind die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landes zu beachten.

Der LHW als Unterhaltungspflichtiger und Eigentümer der Salza entlang der südlichen Grenze des Plangebietes weist in der Stellungnahme darauf hin, dass entlang des Wohngebietes Welle in Langenbogen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bebauung, Eigentumsverhältnisse, starker Bewuchs) kaum eine Zufahrtsmöglichkeit für die Pflege der landeseigenen Flächen, ohne fremde Grundstücke zu betreten, gibt.

Mit den nun vorgesehenen Veränderungen in diesem Planbereich wird die Zugänglichkeit für Unterhaltungsarbeiten an der Salza weiter erschwert.

Der Gewässerrandstreifen sollte mit 5 m Breite als Grünstreifen dauerhaft vorgesehen und gesichert werden. Dazu wäre aber auch ein mindestens 3 m breiter Fahrstreifen zwischen den Flurstücken von der Welle bis an die Gewässerböschung erforderlich, damit der LHW ggf. Anlandungen beräumen sowie Grün- und Gehölzpflegearbeiten am Gewässer ausführen kann.

Ansonsten sollten vor bzw. mit Baubeginn an den geplanten Wohngrundstücken Großbäume - insbesondere Pappeln und Weiden - an der Gewässerböschung gefällt werden, um späteren Schäden vorzubeugen; denn zukünftig wird es für den LHW kaum möglich sein, der Verkehrssicherungspflicht am Gewässerrandstreifen nachzukommen.

Aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind folgende Regelungen zu beachten:

Gemäß § 41 WHG „Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung“ haben es „Anlieger und Hinterlieger zu dulden, dass ...Unterhaltungspflichtige nach rechtzeitiger Ankündigung zur ordnungsgemäßen Unterhaltung...die Grundstücke betreten und vorübergehend benutzen...“. Gemäß § 40 WHG „Träger der Unterhaltungslast“ „sind die Anlieger..., die aus der Unterhaltung Vorteile haben oder die Unterhaltung erschweren, verpflichtet, sich an den Kosten der Unterhaltung zu beteiligen.“

Die Herstellung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen in und am Gewässer (auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, Herstellung von Brücken, Stegen, Grundstückseinfriedungen wie z. B. Mauern, Zäune, Heckenpflanzungen) bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde gemäß § 49 (1) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz. Die Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

In diesem Zusammenhang wird außerdem auf die §§ 36, 38 und 39 WHG sowie die damit verbundenen §§ (50, 53, 64 und 66) im Wassergesetz LSA verwiesen.

## **2. Trinkwasserschutzzonen**

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

## **3. Einleitung Niederschlagswasser**

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

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

## **L Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen. Dies erfolgt mit der Planung, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Vornutzung keine weiteren Flächen versiegelt werden.

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

## **M Zusammenfassung**

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

Mit dem Bebauungsplan soll die ehemalige Nutzung des Plangebietes wieder aufgegriffen werden. Der Bebauungsplan soll im rückwärtigen Bereich der Paul-Schmidt-Straße zwischen der nördlich gelegenen Straße „Welle“ und der Salza eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung zur Etablierung von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen.