

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Gemeinde Teutschenthal



Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnen Milanweg“ in Dornstedt

Begründung zum Entwurf

Planungshoheit: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

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

**Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag:** planerzirkel
H.G. Kleymann
Ankerstraße 15
06108 Halle/Saale

Planungsstand: Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage.....	4
2.	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.	Ziele der Raumordnung.....	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.	Planungsanlass.....	7
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	8
4.	Flächennutzungsplanung.....	9
5.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren.....	10
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	10
7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	10
C	Beschreibung des Baugebietes	11
1.	Lage und Größe.....	11
2.	Gegenwärtige Nutzung.....	12
3.	Kataster und Eigentum.....	12
4.	Schutzgebiete.....	12
5.	Denkmalschutz.....	12
6.	Hochwasserschutz.....	13
7.	Altlasten.....	13
8.	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	13
9.	Katastrophenschutz.....	13
D	Geplante bauliche Nutzung	14
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	14
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	15
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, BauNVO).....	16
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, BauNVO).....	16
E	Verkehrerschließung	17
1.	Verkehrerschließung.....	17
2.	Ein- und Ausfahrten.....	18
3.	Öffentliche Stellplätze.....	18
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
1.	Leitungsauskunft.....	19
2.	Trinkwasser.....	19
3.	Löschwasser.....	19
4.	Schmutzwasser.....	20
5.	Niederschlagswasser.....	20
6.	Elektroenergieversorgung.....	21
7.	Telekommunikation.....	22
G	Naturhaushalt	22
1.	Biotop nach BNatSchG / NatSchG LSA.....	23
2.	Eingriffsregelung.....	23
3.	Grünflächen / Dachbegrünung.....	24
4.	Baumschutzsatzung.....	24
5.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	25
6.	Schutzgüter.....	25

H	Artenschutz	27
I	Umweltschutz	28
J	Immissionsschutz	31
	1. Lärmimmission	31
	2. Luftimmission	32
K	Gewässerschutz	32
L	Zusammenfassung	33
M	Vorschlag aus der Artenverwendungsliste	34

Anlagen zur Begründung

- Anlage Lage in der Ortschaft
- Städtebaulicher Begleitplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH 2010)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO)

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

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

3. Ziele der Raumordnung

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

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

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 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.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

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

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

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

In den Beikarten des Sachlichen Teilplans (STp ZO 2019) wurde die räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte der Grundzentren rechtsverbindlich festgelegt. Der Ortsteil Dornstedt ist nach der Karte 24a/16b nicht Bestandteil des „Zentralen Ortes Grundzentrum Teutschenthal“. Die Funktion eines Grundzentrums ist ausschließlich der „Kernstadt“ Teutschenthal zugeordnet worden.

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

- ➔ Der Ortschaft Dornstedt wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen, da das Plangebiet im fortgeltenden Flächennutzungsplan von Dornstedt als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine Abrundung der Ortslage vorgenommen.
- ➔ Bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein nicht bewirtschaftetes Grundstück, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

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

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine seit Jahren ungenutzte und teilweise sich selbst überlassene Fläche für eine bauliche Nutzung zu entwickeln.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32 sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung südlich der Steudener Straße.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

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

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Juni 2021 ist es wieder möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung. Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss bis zum Ablauf des 31.12.2024 erfolgen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnen Milanweg“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Nach § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als **10.000m²**.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.300 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	14.300 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich	- 1.275 m ²
Flächen für Stellplätze/Verkehrsgrün	- 355 m ²
Grünflächen, privat	- 525 m ²
Maßnahmefläche (Biotop § 30 BNatSchG)	- 2.400 m ²
<u>vorhandener Graben mit Schonstreifen</u>	<u>- 490 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche	= 9.255 m ²

Zulässige Grundfläche $0,4 * 9.255 \text{ m}^2 = 3.702 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m².

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB 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.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- 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. 32 „Wohnen Milanweg“ 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. 32 „Wohnen Milanweg“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

zu c) keine 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 Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, 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.

Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU: „schwerer Unfall“

Ein Ereignis - z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter dieser Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind

- Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 32 kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

4. Flächennutzungsplanung

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

Die Fläche ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan für Dornstedt als „Geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Teutschenthal hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Vorentwurf hat gegenwärtig den Planungsstand, dass er in den Gremien der Gemeinde behandelt werden kann. Das Plangebiet „Wohnen Milanweg“ ist in dem Vorentwurf als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

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 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

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

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

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

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungs-exemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

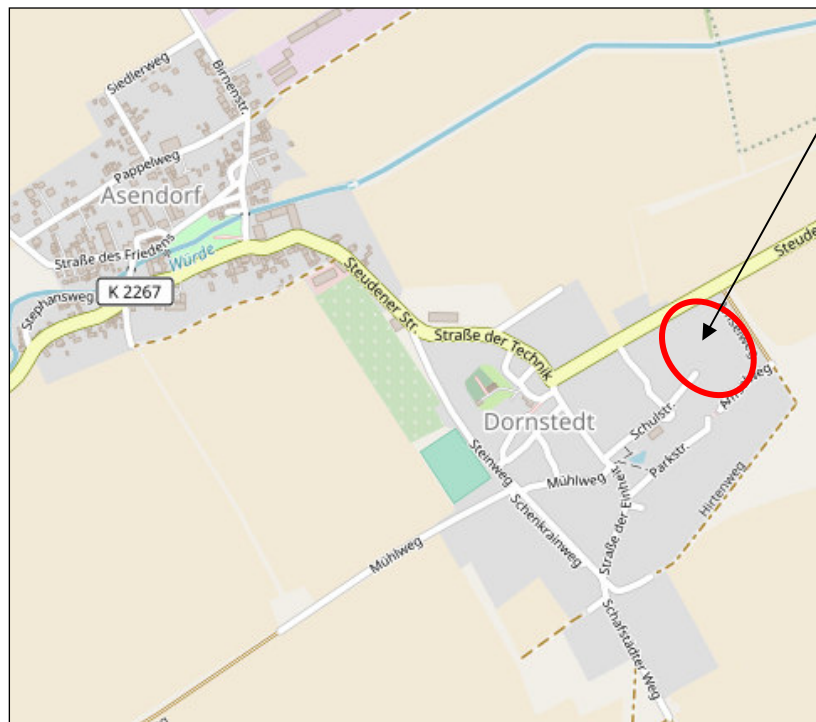
C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Dornstedt, direkt an der Kreisstraße K 2267. Die „Steudener Straße“ (K 2267) bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Östlich wird der Geltungsbereich durch den „Amselweg“ begrenzt. Daran anschließend sowie im Norden werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzt vorhandene Wohnbebauung nebst Hausgärten an.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 14.300 m².

Lage in der Ortschaft



Quelle: openstreetmap

2. Gegenwärtige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Plangebiet eine wirtschaftlich ungenutzte Grünfläche mit zum Teil verfallenen Gebäudefragmenten einer ehemaligen Scheune sowie einem leerstehenden ehemaligen Wohnhaus (Einzeldenkmal siehe Pkt. C 5).

Eine sukzessive Veränderung der Vegetation ist unverkennbar durch den fehlenden anthropogenen Eingriff. Der Naturraum hat sich im Lauf der Zeit mit vielen Gehölzen etablieren können und wirkt nach urbanem Maßstab größtenteils verwildert.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 30, 31, 32 und 34 der Flur 21 der Gemarkung Dornstedt. Die Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Wohnhaus welches im Jahr 1806 erbaut wurde und ein Baudenkmal darstellt. Das Einzeldenkmal ist in der Denkmalliste als „barockes Wohnportal mit Schmuckportal aus dem Jahre 1806“ verzeichnet und wird wie folgt beschrieben:

- spätbarockes Wohnhaus eines kleinen Gehöftes, errichtet 1806, mit reichem Schmuckportal auf der Hofseite; 2-geschossiger Bruchsteinbau mit hohem Mansarddach, im OG scharrierte Sandsteingewände und Sonnenuhr, das Portal der Hofseite mit Oberlicht und Schlussstein durch einen jüngeren Vorbau verdeckt

Das ehemalige Gutshaus ist schon sehr stark geschädigt, gleichwohl derzeit privates Interesse besteht dieses zu sanieren. Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Denkmal integriert wurden, wobei zum Sanierungsumfang und einer möglichen Nachnutzung keine weiteren Angaben erfolgen.

Weitere Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich 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 unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

- **§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

7. Altlasten

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

8. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

9. Katastrophenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Landkreis Saalekreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden gegebenenfalls Hinweise zur Beachtung erwartet.

D Geplante bauliche Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung von Außenbereichsflächen wurde gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet.

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

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

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

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

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sieht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der derzeit als Grünland genutzten Fläche als Standort für Wohnnutzung geschaffen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde und der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht sowie der aktuellen Rechtsprechung und um der „Wohnnutzung“ nach § 13 b BauGB gerecht zu werden sind im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude beschränkt. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Für die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO wurde vorliegend festgesetzt, dass sie nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt und stehen dem Planungsziel, der Schaffung von Wohnbaugrundstücken, entgegen.

Mit den getroffenen Festlegungen entspricht der Nutzungskatalog eigentlich eher einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. In der Örtlichkeit befinden sich angrenzend an das Plangebiet gemischte Nutzungen. Dem wird im fortgeltenden und auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan dadurch Rechnung getragen, dass diese Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und deren Bestandssicherung sowie der Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes hat sich die Gemeinde vorliegend für ein Allgemeines Wohngebiet entschieden, dabei aber Gebrauch von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO gemacht.

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

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

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

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

Grundflächenzahl

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosszahlen orientiert sich an den Entwicklungszielen am geplanten Wohnbaustandort. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Teilflächen TF 1 und TF 4 auf II, für die Teilfläche TF 2 auf I und für die Teilfläche TF 3 auf III als Höchstmaß begrenzt.

Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Festsetzung wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in Dornstedt getroffen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, BauNVO)

In der Umgebungsbebauung befinden sich neben Einfamilienhäusern auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Nebenanlagen (z.B. Scheunen).

Für die Teilfläche TF 1 sind Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit zulässig. Mit der festgesetzten Zulässigkeit von einer Wohnung je Einzelhaus soll dem Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans zur Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern in der Teilfläche TF 1 Rechnung getragen werden. Das jeweilige Bauvolumen soll auf einem kleinen Level gehalten werden.

Für die Teilfläche TF 3 mit dem Einzeldenkmal und für die Teilflächen TF 2 und TF 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Baugrenzen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde für die Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze bestimmt. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen und definieren diese damit zweifelsfrei. Sie sind entsprechend vermasst.

Um den vorhandenen Baumbestand größtmögliche Berücksichtigung zum Erhalt zu ermöglichen und somit eine flexible Anordnung der Bebauung zu gestatten wurde für die Teilfläche TF 1 keine Baugrenze festgelegt. Die maximale Überbauung ergibt sich hier für die einzelnen Baugrundstücke aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ= 0,4 / je Baugrundstück).

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

Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke

Für die Teilfläche TF 1 wird die Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke festgelegt. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden kann damit einer zu großen Verdichtung entgegen gesteuert werden.

Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig.

Die festgesetzten zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück sind im Rahmen der konkreten Objektplanung nachzuweisen. Des Weiteren stehen ca. 8 Stellplätze entlang der Planstraße zur Verfügung um den Bedarf zu decken.

Vorgärten

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

E Verkehrserschließung

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der „Steudener Straße“ und dem „Amselweg“. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an diese vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Straße mit Anbindung an die „Steudener Straße“ und die „Schulstraße“. Diese neue Straße soll den Namen „Milanweg“ erhalten.

Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Für die entstehenden einzelnen straßenbegleitenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten ebenfalls nach den gültigen Richtlinien anzulegen. Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und sollten vorzugsweise mit wasser-durchlässigen Materialien hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist ausreichend gegeben.

2. Ein- und Ausfahrten

Neben der Erschließung der Baugrundstücke über die geplante innere Straße „Milanweg“ sind auch direkte Zufahrten von den kommunalen Straßen zulässig.

Zufahrt über Steudener Straße

Die Anzahl der direkten Grundstückszufahrten von der „Steudener Straße“ ist gemäß Planeintrag auf zwei (ZF 1 und ZF 2) begrenzt.

Die Lage der beiden Zufahrten kann in der Örtlichkeit geringfügig, maximal jedoch 1m beidseitig, von der gemäß Planeintrag angegebenen Vermessung abweichen.

Zufahrt über Amselweg

Die Anzahl der Grundstückszufahrten vom „Amselweg“ ist gemäß Planeintrag ebenfalls auf zwei (ZF 3 und ZF 4) begrenzt.

Zum Schutz der Baumallee (Biotop nach § 30 BNatSchG) darf die Zufahrtbreite der beiden zulässigen Zufahrten jeweils 2,5 m nicht überschreiten. Als Oberflächenbefestigung sind hier ausschließlich wasserdurchlässige Beläge in einschichtigem Aufbau als Schotterrasen oder Schotterfläche zulässig. Erdeingreifende Maßnahmen sind unzulässig.

Ebenfalls zum Schutz der Baumallee ist die Lage der Zufahrten ZF 3 und ZF 4 dem Baumbestand in der Örtlichkeit unterzuordnen. Sie sind gegenüber dem eingemessenen Baumbestand so zu legen, dass Beschädigungen am Wurzelwerk und an der Standsicherheit der Bäume vermieden werden.

3. Öffentliche Stellplätze

Gemäß § 32 Abs. 1 StVZO dürfen Personenkraftwagen eine Fahrzeugbreite von 2,50m nicht überschreiten. Abweichend von der ISO-Norm 612-1978, Definition Nr. 6.2 sind bei der Messung der Fahrzeugbreite die Spiegel und andere Systeme für indirekte Sicht nicht berücksichtigt. Dies erhöht die tatsächliche Fahrzeugbreite nochmals um ca. 40 cm.

Auf Grund der Tatsache, dass die Kraftfahrzeuge immer länger und breiter werden, sollten die Grundmaße für die öffentlichen Parkplätze den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden. Aus o.g. Rechtsnormen und den tatsächlichen Fahrzeugabmaßen sollten moderne Parkplätze eine Breite von 3 m und eine Länge von mindestens 6 m aufweisen.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

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

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung. Das BILOnline-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

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

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Der zuständige Versorgungsträger, der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV Saalkreis) wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Löschwasser

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

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Der Löschwasserbedarf für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt 48m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

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

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

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

4. Schmutzwasser

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.

Der zuständige Versorgungsträger, der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV Saalkreis) wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Niederschlagswasser

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

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

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer

verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke (auch mit Zwischenspeicherung durch eine Zisterne) mit anschließender Versickerung auf dem Grundstück bedarf nach § 46 Abs. 3 WHG i.V.m. § 69 Abs. 1 WG LSA keiner Erlaubnis oder einer Bewilligung, sofern das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Bei punktueller Versickerung der Hofflächen (z.Bsp. durch Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) ist demnach eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswassers erforderlich. Bei einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu beachten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Das gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen oder Gewerbegrundstücken in ein Gewässer/in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welche bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den privaten Grundstücken vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Regenwasserabfluss auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.).

Sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, soll das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Telekommunikation

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

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.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind.

Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

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

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

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

G Naturhaushalt

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

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

1. Biotop nach BNatSchG / NatSchG LSA

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Baumreihen und Alleen gehören gemäß § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i.V.m. § 29 BNatSchG zu den geschützten Landschaftsbestandteilen. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumbestand stellt ein Biotop in Form einer Baumallee nach § 21 NatSchG LSA dar und ist zwingend zu erhalten. Die Baumallee beschreibt einen bestimmten Teil von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop hat. Das Biotop unterliegt dem Schutzstatus gemäß § 21 NatSchG LSA i.V.m § 30 BNatSchG.

Zum Schutz der Baumallee werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung eines 15 m breiten Grünstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Die Anzahl der Grundstückszufahrten vom „Amselweg“ ist gemäß Planeintrag auf zwei begrenzt. Die Zufahrtbreite der beiden zulässigen Zufahrten darf jeweils 2,5m nicht überschreiten.
- Die Lage der beiden Zufahrten ist dem Baumbestand in der Örtlichkeit unterzuordnen. Sie sind gegenüber dem eingemessenen Baumbestand so zu legen, dass Beschädigungen am Wurzelwerk und an der Standsicherheit der Bäume vermieden werden. Als Oberflächenbefestigung sind hier ausschließlich wasserdurchlässige Beläge in einschichtigem Aufbau als Schotterrasen oder Schotterfläche zulässig. Erdeingreifende Maßnahmen sind unzulässig.

2. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). § 13a BauGB gilt entsprechend für Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

3. Grünflächen / Dachbegrünung

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch genutzt und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden (siehe Punkt M der Begründung „Vorschlag aus der Artenverwendungsliste“).

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer stellt eine ökologische Form der Bauwerksbegrünung im Plangebiet dar. Die extensive Begrünung mit Substrat und trockenheitsverträglicher Vegetation spielt sowohl eine lokalklimatische als auch in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung eine Rolle.

Mit der Dachbegrünung kann das lokale Klima im Plangebiet verbessert werden, Staub und Schadstoffe können aus der Luft gefiltert werden und es kann neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Mit der Wasserrückhaltung kann zudem die Siedlungsentwässerung entlastet werden.

4. Baumschutzsatzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2017 die „Satzung zum Schutz Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Zur Sicherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere zur Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen, der Verbesserung der Luftqualität und der klimatischen Situation der Gemeinde, zur Förderung des Naturerlebens der Einwohner und der Erholung, zur Erhaltung als Lebensraum zahlreicher Tierarten sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes wird der Bestand an Bäumen in der Gemeinde Teutschenthal nach Maßgabe dieser Satzung geschützt. Ziel dieser Satzung ist die Sicherung einer nachhaltigen, weitgehend natürlichen, möglichst ungestörten Entwicklung des Baumbestandes einschließlich eines arttypischen Wurzel- und Kronenaufbaus (§ 1 Baumschutzsatzung).

Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind Laubbäume, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindesten 50 cm aufweisen geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Baumbestand entsprechend einer durchgeführten Baumkartierung (Baumkataster) dargestellt. Die vorhandenen Gehölze bilden ein wichtiges Habitat für Vögel Insekten und Kleinsäuger und sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden.

Bei einer nach § 7 der Baumschutzsatzung erteilten Ausnahmegenehmigung sind Ersatzpflanzungen nach § 8 der Satzung vorzunehmen.

5. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

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

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

6. Schutzgüter

Boden/Fläche

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

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

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

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

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges 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.

H Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

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

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen Milanweg“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages erarbeitet.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahren zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen.

I Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

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

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastigungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt. Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nicht-genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

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

Schutzgut Boden

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.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

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

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

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (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 selbst nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

Schutzgut Landschaft

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

Mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung gehen Grünstrukturen verloren, das Landschaftsbild wird sich geringfügig verändern.

J Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der angrenzenden „Steudener Straße“ wird der Einbau von Schallschutzfenster empfohlen. Entsprechend des „Standes der Technik“ werden in der Regel Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldammaß von $R'_{w, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$ (Schallschutzklasse II) eingebaut.

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

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

2. Luftimmission

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

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

K Gewässerschutz

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

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Graben (Zulauf zum Würdebach) als ein Gewässer II. Ordnung. Damit der Graben durch Eingriffe des Menschen geschützt bleibt, ist für Gewässer II. Ordnung ein Gewässerschonstreifen von beidseitig 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Dieser einzuhaltende Schonstreifen ist in der Planzeichnung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist dargestellt.

Gewässerbenutzungen (auch zeitweilige Grundwasserabsenkungen zum Zwecke der Baustellenfreihaltung und Einleitung des entnommenen Wassers in Gewässer) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 8 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Ziffern 4 und 5 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beantragen ist.

L Zusammenfassung

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Gemeinde Teutschenthal die einzelnen Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und zu entwickeln. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen in Dornstedt zu schaffen für die Nutzbarmachung einer momentan nicht wirtschaftlich genutzten Grünfläche.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Mit der Entwicklung des Wohngebietes können folgende Ziele verfolgt werden:

- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen im Einzelhaussegment
- Bereitstellen eines Angebotes an Bauflächen für altersgerechte Wohnformen, d.h. intergeneratives Wohnen für verschiedene Generationen
- Bereitstellung von Bauflächen für familienfreundliches Bauen

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

M Vorschlag aus der Artenverwendungsliste

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Salix fragilis* (Knackweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus terminalis* (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa arvensis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Hundsrose) u.a. spec
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cinerea* (Grauweide)
- *Salix purpurea* (Pupurweide)
- *Viburnum opulus* (Wasserschneeball)