

Gemeinde Teutschenthal



Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen Drosselweg“ in Eisdorf

nach § 13b BauGB

Begründung zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen Drosselweg“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemeinde Teutschenthal, am Rand der Ortslage von Eisdorf, nördlich der Straße „Drosselweg“.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftsbestand beschrieben durch die 805 und 806 der Flur 15 der Gemarkung Teutschenthal.

Planungshoheit: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 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	8
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4. Flächennutzungsplanung	10
5. Verfahrensablauf.....	11
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	11
C Beschreibung des Baugebietes.....	12
1. Lage und Größe.....	12
2. Gegenwärtige Nutzung.....	12
3. Schutzgebiete	13
4. Kataster und Eigentum.....	13
5. Denkmalschutz.....	13
6. Altlasten	13
7. Katastrophenschutz.....	14
D Geplante bauliche Nutzung.....	14
1. Planungsrechtliches Grundkonzept.....	14
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
E Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	18
1. Verkehrserschließung	18
2. Stadttechnische Erschließung.....	18
3. Trinkwasser.....	18
4. Löschwasser	19
5. Schmutzwasser.....	19
6. Niederschlagswasser	20
7. Elektroenergieversorgung	20
8. Gasleitungen.....	21
9. Telekommunikation	21
F Naturhaushalt.....	22
1. Eingriffsregelung	22
2. Baumschutzsatzung.....	22
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft..	23
4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	23
5. Schutzgüter	23
G Artenschutz	26
1. Artenschutzrechtliche Belange	26
2. Festsetzungen zum Artenschutz	27
H Umweltschutz.....	28

I	Immissionsschutz	31
1.	Lärmimmission	31
2.	Luftimmission	32
J	Gewässerschutz	32
K	Bodenschutz	32
L	Zusammenfassung	33

Anlagen:

- 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 der Beikarte 24a des Sachlichen Teilplans (STp ZO 2019) wurde die räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte der Grundzentren rechtsverbindlich festgelegt. Der Ortsteil Eisdorf ist Bestandteil des „Zentralen Ortes Grundzentrum Teutschenthal“.

Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Der Gemeinde Teutschenthal wurde im Regionalen Entwicklungsplan als zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“ zugewiesen. Demzufolge ist eine städtebauliche Entwicklung auch über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

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

- Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da das Plangebiet im derzeit aufgestellten der Gemeinde Teutschenthal 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.
- Mit dem Bebauungsplan wird an der vorhandenen Siedlungsstruktur festgehalten. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer öffentliche Wohngebietsstraße, die bereits vollumfänglich über alle erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

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

Seitens der Gemeinde Teutschenthal ist die Bedarfsausrichtung für Wohnbauflächen mit den Erfordernissen abzugleichen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen die ländlichen Strukturen in Eisdorf in so weit gestärkt werden, als dass der generelle Bestand der Ortschaft erhalten bleibt.

In Eisdorf soll kein Wohngebiet mit gigantischen Ausmaßen entwickelt werden. Hierbei geht es um ein urban vorgeprägtes Gebiet, welches die Ortslage abrundet und nicht in den freien Landschaftsraum ausufert. Es wird keine Splittersiedlung gebildet oder verfestigt. Hier wird eine aktive Siedlungspolitik betrieben und zielgerichtet eine kommunale Entwicklung umgesetzt.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Mit dem Planverfahren über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die planungsrechtlichen Belange zur Nutzung des in Rede stehenden Geländes als Wohnbaufläche abgeglichen werden. Damit diese Flächen sich im raumordnerischen Sinn dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu schaffen. Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden. Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist.

Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d.h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt in Eisdorf eine Entwicklung durch die Abklärung planungsrechtlicher Belange zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung. Der planungsrechtliche Status der in Rede stehenden Fläche soll im Sinn einer Flächenentwicklung von gepflegtem Grünland mit vielen Gehölzbeständen mit einer brachgefallenen Unterstandhalle für die vor etlichen Jahren praktizierte Weidehaltung von Rindern in ein Wohngebiet verändert werden.

Bei der vorgestellten Planung handelt es sich um ein Planvorhaben, welches ausschließlich privat betrieben wird. Das Flächeneigentum ist vollumfänglich in privatem Besitz. Die Flächenentwicklung steht in Übereinstimmung mit den Interessen der Gemeinde Teutschenthal.

Zur Auswahl des Planungsinstrumentes wurde der Bebauungsplan nach § 13b BauGB als optimalstes Verfahren angesehen um die Zielstellung zu erreichen, die strengen Anwendungskriterien werden erfüllt.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ortsteil Eisdorf in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 14.06.2021 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13b BauGB).

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

Die Gemeinde Teutschenthal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 06.10.2022 beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.200 m². Die Grundflächenzahl ist für das Baugebiet mit 0,4 für die Baugrundstücke festgelegt.

Geltungsbereich, ca.	16.260 m ²
<u>Fläche zum Erhalt</u>	<u>- 4.300 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche	= 11.900 m ²

$$\text{Zulässige Grundfläche (0,4 * 11.900 m}^2\text{)} = 4.760 \text{ m}^2$$

Damit ist nachgewiesen, dass die maßgebende, zulässige Grundfläche des Baugebietes unter der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt.

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 b im Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 S. 4 und 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Drosselweg“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

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

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

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

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Drosselweg“ in Eisdorf der Gemeinde Teutschenthal 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 § 13b BauGB ist somit gegeben.

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 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 „Wohnen Drosselweg“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

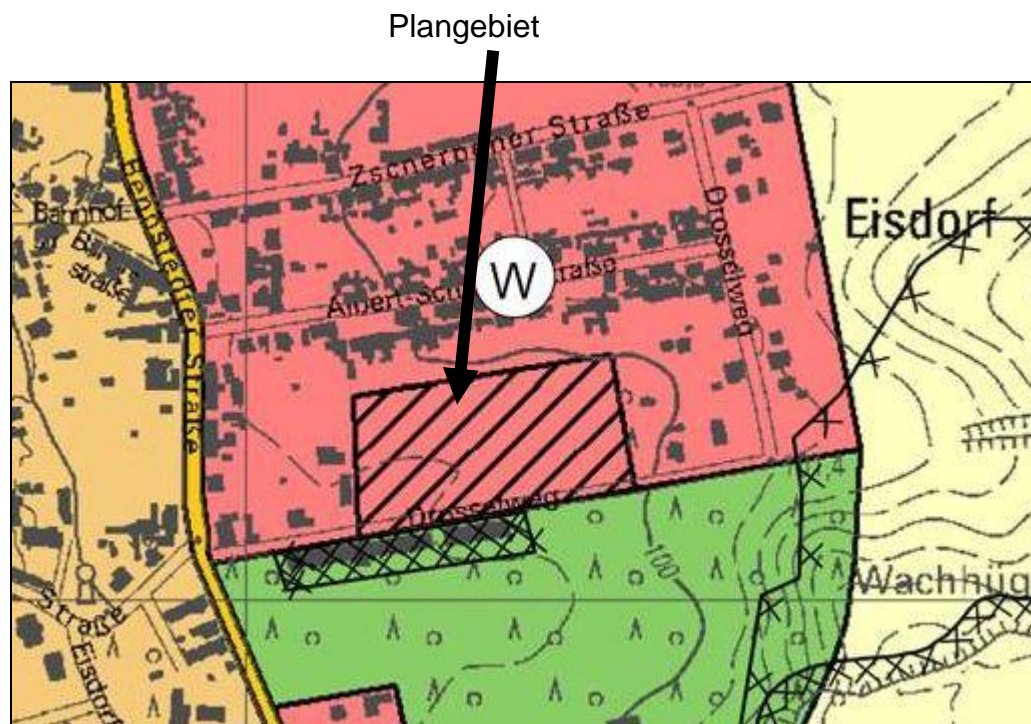
Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 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 derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Stand Vorentwurf) der Gemeinde Teutschenthal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird ebenso die Nachweisführung zum Bedarf an Wohnraumflächen geführt.



Quelle: Gemeinde Teutschenthal, Bauamt – Auszug Vorentwurf FNP

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

5. Verfahrensablauf

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 kann abgesehen werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Planverfahrens ist am 13.12.2022 in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat von der Gemeinde Teutschenthal gefasst worden.

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

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

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

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

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

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine Fläche zur Wohnnutzung bestimmt werden. Die Baugebietsfläche befindet sich in einem wirtschaftlich ungenutzten Zustand mit viel Gehölzbestand und privater Gartennutzung.

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 10.000 m² Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

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).

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über eine Baumschutzsatzung in dem der Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde geregelt ist.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

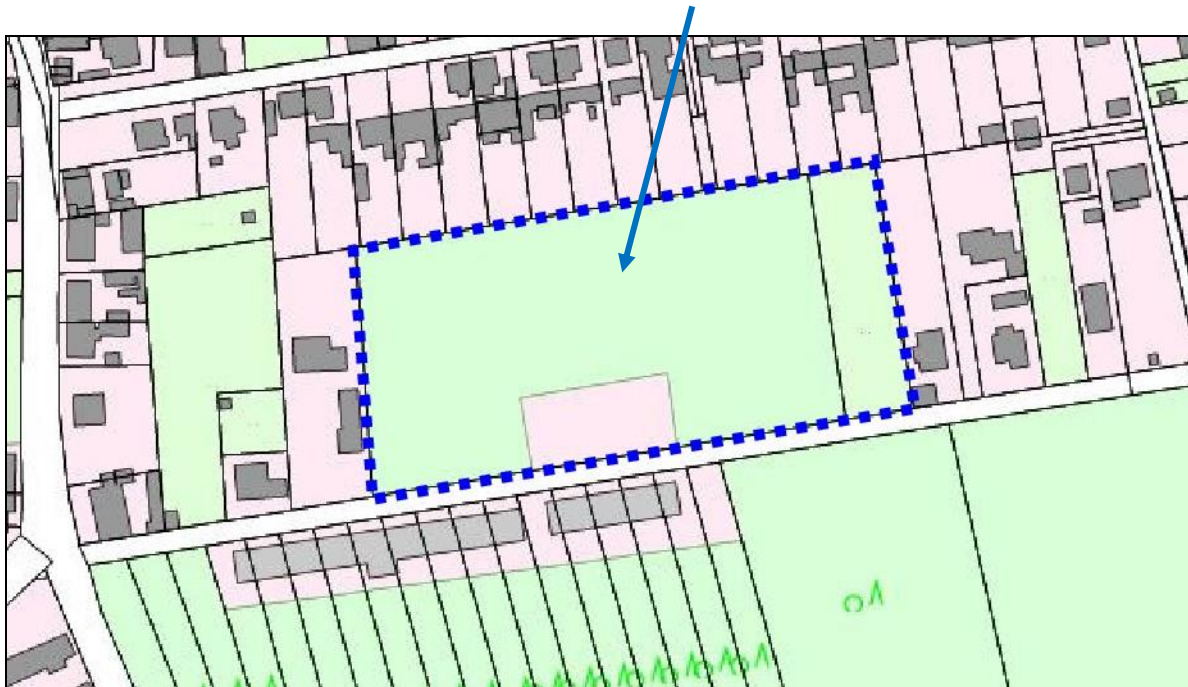
Das Plangebiet umfasst den Bereich nördlich der Straße „Drosselweg“. Mit einer Flächengröße von ca. 16.200 m² liegt die Fläche im Ortsteil Eisdorf, nordöstlich der geschlossenen Ortschaft der Gemeinde Teutschenthal.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befindet sich die bestehende Wohngebietssiedlung von Eisdorf. Der Planbereich schmiegt sich in die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung ein, welche sich als eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur darstellt.

Die Fläche ist wirtschaftlich ungenutzt. Dominierend sind vor allem Gehölze als Gebüsch und Baumbestand. Im Westen des Geltungsbereiches erfolgt eine private Gartennutzung. Auf dem Flurstück 806 befindet sich eine brachgefallene Unterstandshalle für die vor etlichen Jahren stattgefundenen Rinderhaltung auf der ehemaligen Weidefläche.

In Anlage 1 zur Begründung ist die Lage des Plangebietes im Ortsgefüge dargestellt.

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA [2018/A18-8005321-2012-8] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA.

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist eine wirtschaftlich ungenutzte Fläche. Neben einer kleinen privat betriebenen Hühnerhaltung, Ablagefläche und Flächen mit Gehölzbestand ist im westlichen Bereich private Gartennutzung als Erholungsgarten prägend.

Inmitten der brachgefallenen Weidefläche befindet sich eine Offenhalle als ehemaliger Tierunterstand für die vor etlichen Jahren betriebene Rinderhaltung.

Aufgrund der vielfältigen Biotope und der damit verbundenen Vielfalt an Fauna wird im Bebauungsplan etwa ein Drittel der Fläche im rückwärtigen Bereich zum Erhalt festgesetzt.

Es befinden sich keine weiteren Gebäude, Wege oder befestigten Flächen im Planbereich. Gewässer o.ä. sind nicht vorhanden.

3. Schutzgebiete

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

4. Kataster und Eigentum

Der Liegenschaftsbestand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 805 und 806 der Flur 15 der Gemarkung Teutschenthal. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

Im Allgemeinen sei der Hinweis gegeben, dass 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich die Anzeige zur Baufeldfreimachung beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. archäologische Bodendenkmalpflege, Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) vorliegen muss.

Generell wird dennoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde 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.

6. Altlasten

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

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. Es ist bekannt, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können.

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, Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt in Eisdorf eine aktive Entwicklung durch die Abklärung planungsrechtlicher Belange zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine weitere Wohnbebauung. Die Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Die Plangebietsfläche schließt sich dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile an. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebau-lichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Das Plangebiet soll als Standort für reines Wohnen dienen. Somit wird das Plangebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Unter § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Reines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig. Somit beabsichtigt die Gemeinde in Eisdorf Flächen für eine Wohnbebauung anzubieten.

Von der Straße „Drosselweg“ kann grundsätzlich die medientechnische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen in vollem Umfang erfolgen.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten 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 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.:

1.1 *Das Plangebiet ist ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR).*

1.2 *Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen des Gebiets dienen.*

1.3 *Ausnahmsweise zulässig sind*

1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgelegt.

Unter § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Reines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude 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 das Plangebiet nicht hergibt.

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

Textliche Festsetzung 2.:

2.1 *Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.*

2.2 *Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 11 als Höchstmaß.*

2.3 *Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen unzulässig.*

2.4 *Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß ist ein Staffelgeschoss gestattet.*

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.

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). Für das Reine Wohngebiet (WR) ist der Orientierungswert mit 0,4 angegeben.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß, was der Umgebungsbebauung entspricht. Es ist von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht, dass Staffelgeschosse bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig sind. Somit wird die Wirkung auf ein weiteres Geschoss als ähnliche Bauweise verhindert. Bei einem Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss zulässig, da sich in solch einem Fall maximal die Wirkung eines Zweigeschossers entfalten kann.

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

Textliche Festsetzung 3.:

3.1 *Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.*

3.2 *Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.*

Einzelhäuser

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Prinzipiell können gemäß § 22 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Im Bebauungsplan sind Einzelhäuser zulässig.

Offene Bauweise

Im gesamten Baugebiet des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet.

2.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4.:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer sinnvoll gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt. Die Baugrenzen variieren in der Tiefe in den Flurstücken 806 und 805. Das Flurstück 805 ist als ein eigenständiges Baugrundstück zu betrachten. Die Baugrenze ergibt sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang der östlichen Nachbarbebauung. Aufgrund der Angebotsplanung und der langen Tiefe kann sich das Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenze befinden. Die Bebauung auf dem Flurstück 806 ist in der möglichen Bebauungstiefe auf 20 m eingeschränkt.

Aufgrund des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes wurde mit der unteren Naturschutzbehörde ein Dritteln der Fläche für sinnvoll erachtet um die Flora und Fauna im Bestand und Habitatausstattung zu respektieren.

2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5.:

- 5.1 *Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
- 5.2 *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und gemäß Planeintrag auf der dafür vorgesehenen Fläche (Hausgärten) zulässig.*
- 5.3 *Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.*

Im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit können die Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenze und auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ausgenommen auf der Fläche für Hausgärten und schon gar nicht auf der rückwärtigen Fläche zur Pflege von Natur und Landschaft. Diese Flächen stellen eine Tabuzone für diese Nutzungen dar.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Im Baugebiet sind als Forderung der Gemeinde jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohngrundstück nachzuweisen.

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen gemäß Planeintrag, aber auch auf der als Grünfläche-Hausgärten ausgewiesenen Fläche zulässig. In der Planzeichnung werden auf dem Flurstück 806 die Flächenausweisungen in etwa gedrittelt. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgärten sind nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Solche Nebenanlagen dienen einem Nutzungszweck eines im Baugebiet liegenden Grundstücks und widersprechen nicht der Eigenart des Gebietes. Beispiele: Geräteschuppen, Holzlager, Gartenteich, Gewächshaus, Baumhaus für Kinder, usw.

- ⇒ 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.
- ⇒ Die Textlichen Festsetzungen 6., 7. und 8. werden in den dazugehörigen inhaltlichen Gliederungspunkten näher erläutert.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Anbindung der Straße „Drosselweg“. Die Verkehrserschließung ist durch die kommunale Verkehrsfläche „Drosselweg“ sichergestellt. Es ist für jedes Grundstück eine Einfahrt vorgesehen.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von 8 bis 9 Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber vom Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden.

Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. 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.

2. Stadttechnische Erschließung

Das Baugebiet wird durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das bestehende Netz des Ortsteils Eisdorf angeschlossen. Das Plangebiet befindet sich inmitten vorhandener Wohnbebauung. Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Medienanschlüsse vorhanden sind. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die zuständigen Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zu den Medienanschlüssen gegeben.

3. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Gemeinde Teutschenthal für den Ortsteil Eisdorf erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV Saalkreis).

Es ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung des Gebietes aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt werden kann. 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.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Grundschutz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

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.

Eine Bereitstellung des Löschwasserbedarfes gemäß dem Löschwasserplan sollte gegeben sein. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

5. Schmutzwasser

Die Gemeinde Teutschenthal mit dem Ortsteil Eisdorf ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Eisdorf. Ähnlich wie zur Wasserversorgung kann zur Entwässerung davon ausgegangen werden, dass aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung 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 Abwasser-kanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

6. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Folgende Festsetzungen wurden für die Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB getroffen:

7.1 Die Niederschlagswasser der Dachflächen sollen zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abgeführt werden. Für Retentionsmaßnahmen sind Zisternen grundsätzlich zulässig.

7.2 Als Bemessungsgrundlage für den Verbleib des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken dient das 5-jährige Regenereignis. Sofern darüber hinaus auf Nachweis eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung der Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalnetz.

7.3 Wird Niederschlagswasser als Brauchwasser verwendet, ist eine Dachbegrünung von Flachdächern nicht erforderlich.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl). Anfallendes Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken kann nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) auf dem Grundstück in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen versickert werden, sofern negative Auswirkungen auf das Gewässer nicht zu erwarten sind oder der Abwasserbeseitigungspflichtige (Abwasserbeseitigungsbetrieb) eine Ableitung satzungsrechtlich vorschreibt.

Sollte das Niederschlagswasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Jedoch ist bei Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Bauantrag der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Menge zu erbringen.

Gemäß § 137 Abs. 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.

7. Elektroenergieversorgung

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

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

8. Gasleitungen

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

9. Telekommunikation

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 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.

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.

F Naturhaushalt

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

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. 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 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 § 13b BauGB, im Sinne des 13a BauGB, für Bebauungspläne mit weniger als 10.000 m² Grundfläche (§ 13a BauGB weniger als 20.000 m²) 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.

Um den Arten und ihren Lebensgemeinschaften den entsprechenden Lebensraum einzuräumen wird innerhalb des Plangebietes, eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzt.

2. Baumschutzsatzung

Um dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, legt der Bebauungsplan Nr. 31 Vorkehrungen zum Schutz von Bestandsflächen fest. Mit der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Flächen im Bestand gesichert. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen frei zu halten.

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.

Zur Sicherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere zur Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen hat die Gemeinde Teutschenthal am 9. Mai 2017 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Ziel der Baumschutzsatzung ist die Sicherung einer nachhaltigen, weitgehend natürlichen, möglichst ungestörten Entwicklung des Baumbestandes einschließlich eines arttypischen Wurzel- und Kronenaufbaus.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung 6.:

6.1 *Der vorhandene Grünbestand ist auf der dafür festgesetzten Fläche dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

6.2 *Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.*

Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Belichtungsflächen, für Gebäudetechnik und / oder eine Ausstiegsluke benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingänge und Erker sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen wie bspw. Geräteschuppen.

Grünbestand

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese festgesetzte Fläche dient nicht einer Ausgleichsmaßnahme, sondern zum Schutz und Pflege von einer Bestandsfläche, die als solche so bleiben soll und sich entwickeln kann. Insofern ist diese Fläche auch für den Artenschutz von Vorteil, dass es eine Fläche innerhalb des Planbereiches gibt, die als Kompensationsfläche geeignet ist.

Dachbegrünung

Generell sind Dachbegrünungen eine wichtige ökologische Maßnahme zur Flächenversiegelung. Die Festsetzung der Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 31 ist dann verpflichtend umzusetzen, wenn das Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser verwendet werden kann.

4. 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 18920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

5. 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

Bäume und Biotope der krautigen Vegetation können als Brutstätte für Vögel und/oder als Nahrungshabitat innerhalb des Plangebietes vorkommen. Hierzu muss eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen vor der Baufeldfreimachung erfolgen. Die Artenschutzmaßnahme wurde in die Textliche Festsetzung als Verbindlichkeit aufgenommen.

Des Weiteren ist ein Vorkommen von Zauneidechsen auf der Plangebietsfläche möglich. Deshalb ist auch hierfür eine Maßnahme zu ergreifen. Im Bebauungsplan wird eine Prüfung vor Baufeldfreimachung durch einen Sachverständigen verbindlich festgesetzt. Durch den Erhalt von Bestandsflächen ist ein Schutz zu Vernetzungen unterschiedlicher Biotope gegeben. Auf diesen Flächen werden Zauneidechsenhabitate errichtet.

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.

G Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

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 Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ in Eisdorf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom Februar 2023 ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnen Drosselweg“ in Eisdorf.

2. Festsetzungen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist derzeit weitgehend eine gepflegte Grünfläche mit Bestand an einigen Obstbäumen.

Die Plangebietsfläche bietet durchaus Möglichkeiten zur Ansiedlung verschiedenster Tierarten. Gründe sind vor allem die Flächengröße und die noch nicht vollständige anthropogene Überprägung.

Das Plangebiet bietet durch die vorhandene Nutzung zum einen verwilderten Eindruck und zum anderen einen gepflegten Eindruck aufgrund der Nutzung als Garten- und Erholungsfläche. Es ist aufgrund des Vorhandenseins von Bäumen und krautigen Wuchs, potentiell das Vorkommen von Brutvögeln wahrscheinlich, ebenso ist das Vorkommen von Zauneidechsen in den Offenlandbereichen wahrscheinlich. Aufgrund dessen werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

8.1 Abrissarbeiten sowie Eingriffe in den Vegetationsbestand haben innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum vom Oktober bis Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen.

Bei Abrissarbeiten innerhalb des Verbotszeitraumes hat eine Kontrolle auf Besatzfreiheit von Vögeln in der Unterstandhalle durch einen sachverständigen Fachkundler zu erfolgen. Über die Kontrolle der Unterstandhalle sowie bei Eingriffen in die Gehölzbestände ist eine schriftliche Nachweisführung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

8.2 Auf jedem Baugrundstück sind nach Osten oder Westen ausgerichtet mindestens 1 Nistkasten für Brutvögel und / oder Fledermäuse an den Gebädefassaden und / oder Starkbäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

8.3 *Vor dem Abtragen von Totgehölz während der Aktivitätsphase der Zauneidechsen (ab Mitte März bis Ende September eines jeweiligen Jahres) sind die Flächen von einem Sachkundigen zu untersuchen und die Arbeiten zu überwachen. Bei Feststellung von Zauneidechsen sind die Arbeiten sofort einzustellen und Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.*

8.4 *Zur Kompensation des Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten sind die Habitate auf der vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Fläche (M 2) durch Strukturelemente in Form von Sandflächen, Steinhäufen und Holzstapel zu optimieren. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss zeitlich vor der Umsetzung der Reptilien erfolgen. Zur Vermeidung einer Rückwanderung hat die Umzäunung mittels eines Reptilienschutzzaunes zu erfolgen.*

Zum Ausgleichen bzw. zur Kompensation des möglichen Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten sind insgesamt drei Ersatzhabitate in Form von Steinhäufen und/ oder Gabionen in den nördlichen Randbereichen, der zum Erhalt festgesetzten Fläche, anzulegen.

⇒ *Anlage von Lesesteinhäufen als Sonnenplätze, der Steinhäufen ist im Untergrund 1 m tief auszubilden und hat eine Flächengröße von 2 m² aufweisen und/ oder*

⇒ *Anlegen oder Erhalt von Totholz (Wurzelteller, umgestürzte Bäume oder Äste)*

Bei der Schaffung von Ersatzhabitaten ist ebenfalls das Umfeld entsprechend der Ansprüche der Art zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss vor Baufeldfreimachung erfolgen.

H Umweltschutz

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

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

Schutzgut Mensch

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

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. Ein Teilbereich des Baugebietes wird derzeit privat als Garten- und Erholungsfläche genutzt und kann als solches auch wieder entwickelt und genutzt werden.

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 Tiere und Pflanzen

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

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

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt. 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 – Bestehen von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten.

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

Schutzgut Boden und Fläche

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

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

- Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- 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.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächen-entwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser 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.

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

I Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 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)
Reines Wohngebiet (WR)	50	35/40*

* 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 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.

J Gewässerschutz

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

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

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 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

K Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehr baren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorg enutzter Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

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

L Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Die Baugrundstücke sind äußerst großzügig in der Länge dimensioniert. Dem Naturraum wird sehr viel Raum zum Fortbestand gegeben.

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden.

Durch die in der Örtlichkeit der angrenzende Verkehrsfläche „Drosselweg“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.