

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB

Gemeinde Kabelsketal



Begründung

Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ in Dieskau

Anlage : Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit: Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

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

Planungsstand: Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	4
3.	Ziele der Raumordnung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	6
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	7
4.	Flächennutzungsplanung	8
C	Verfahrensablauf	9
1.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	9
2.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	9
3.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
D	Beschreibung des Baugebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Gegenwärtige Nutzung/ Bebauung	11
3.	Kataster und Eigentum	11
4.	Schutzgebiete	11
5.	Hochwasserschutz	11
6.	Denkmalschutz	11
7.	Altlasten	11
8.	Landwirtschaftliche Nutzflächen	12
E	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	12
1.	Katastrophenschutz	12
2.	Gewässerschutz	13
3.	Abfallentsorgung	14
4.	Verkehrswesen	14
5.	Baugrund	14
F	Geplante bauliche Nutzung	15
1.	Art der baulichen Nutzung	15
2.	Maß der baulichen Nutzung	16
3.	Überbaubare Grundstücksflächen	16
G	Bedarfsnachweis	17
H	Verkehrerschließung	18
I	Ver- und Entsorgung	19
1.	Leitungsauskunft	19
2.	Trinkwasser	19
3.	Löschwasser	20
4.	Schmutzwasser	20
5.	Niederschlagswasser	21
6.	Elektroenergie	22
7.	Gas	22
8.	Telekommunikation	23
J	Naturhaushalt	25
1.	Grünflächen	25
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	25
3.	Schutzgüter	25
K	Artenschutz	27
L	Umweltschutz	28
M	Immissionsschutz	30
1.	Lärmimmission - Orientierungswerte	30
2.	Empfehlung Fluglärm	31
3.	Luftimmission	31
N	Gewässerschutz	32
O	Hinweise zum Bodenschutz	32
P	Zusammenfassung	32

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

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

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 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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.

Für die Raumordnungspläne liegen derzeit folgende Änderungs- und Ergänzungsverfahren vor

- 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 29.01.2018 (RepH-Pla2018)
- 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 20.07.2018 (STp ZO 2018)

3. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an eine vorhandene öffentliche Straße an, die bis zum Ende der vorhandenen Wohnbebauung bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Für die Gemeinde Kabelsketal sind in den o.g. Raumordnungsplänen folgende Ziele festgelegt:

- Der Ortschaft Gröbers ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

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

Der Ortschaft Dieskau wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine geringe Abrundung der Ortslage vorgenommen.

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, dass in der Ortschaft Dieskau eine Abrundung der Wohnbebauung erfolgen soll. Eine derzeit als Grünland genutzte Fläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit jeweils maximal einer Wohnung zum Abschluss der kommunalen Straße „Feldstraße“.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände eine Entwicklung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO abzugleichen. 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.

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

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019.

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. 2.000 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches weit unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist 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 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. 13 „Wohnen Feldstraße“ 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 Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

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

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

→ Bei den vorliegend geplanten Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal (Stand Mai 2014) zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

C Verfahrensablauf

1. 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.

2. 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 Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung im Außenbereich 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.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist auch für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung im Außenbereich 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).

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Entwurfsunterlagen mit Stand Januar 2019 lagen dazu in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal (OT Gröbers), Lange Straße 18 in 06184 Kabelsketal während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht vom 25.03.2019 bis einschließlich 30.04.2019 öffentlich aus. Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Homepage der Gemeinde angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

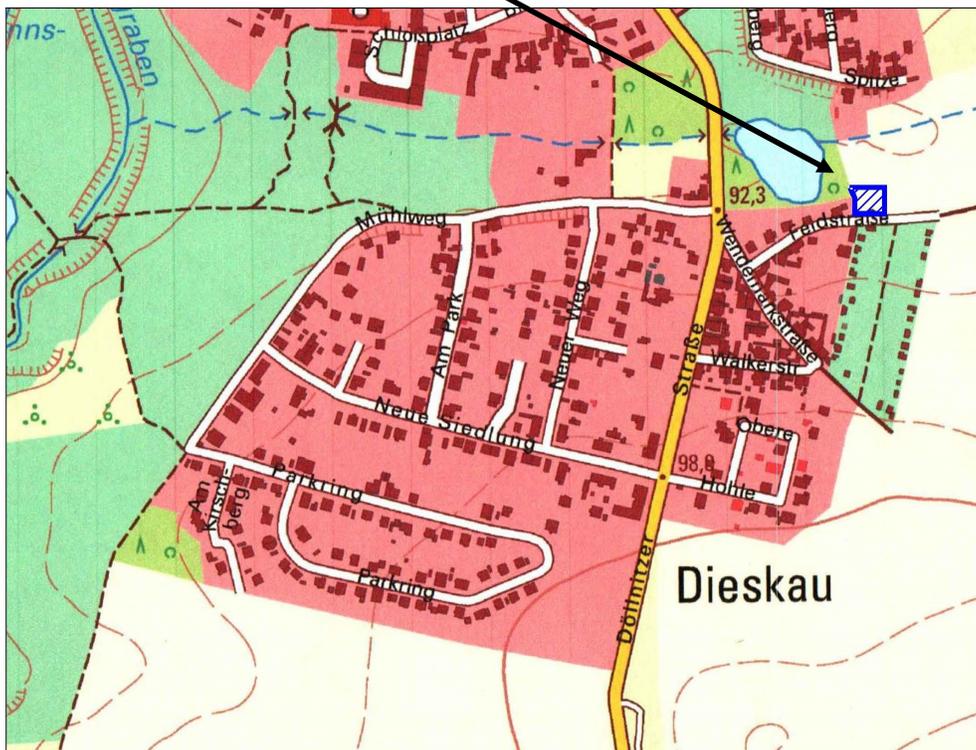
D Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Dieskau östlich der Döllnitzer Straße, direkt an der kommunalen Anliegerstraße „Feldstraße“. Südöstlich grenzt eine Kleingartenanlage an. Bei der westlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Feldstraße“. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (derzeit Grünland) an.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m². Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die „Feldstraße“ vollumfänglich öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Lage in der Ortschaft



Quelle: Geobasisdaten©Geobasis-DE/LVermGeo

2. Gegenwärtige Nutzung/ Bebauung

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig zu einem Teil nebenerwerblich als Weihnachtsbaumplantage sowie als Grünland genutzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung (Nebengelass) mit Vorplatz dient als Unterstellmöglichkeit für die erforderlichen Gerätschaften dieser gärtnerischen Nutzung.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ wird kataster-mäßig beschrieben durch eine Teilfläche des Flurstücks 878 der Flur 2 in der Gemarkung Dieskau. Das Flurstück befindet sich 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. 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).

6. Denkmalschutz

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

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

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 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.

E Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Katastrophenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Landkreis Saalekreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Sachgebiet Katastrophenschutz/Rettungswesen gab folgende Informationen und Hinweise:

- Die betreffende Fläche für das geplante Baugebiet wurde als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet, Kampfmittelbelastung) eingestuft. Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.
- Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA muss die betreffende Fläche vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3 d SOG LSA auszuschließen.
- Der Antragsteller hat ca. 12 Wochen vor Beginn der erdeingreifenden Maßnahmen den Übersichtsplan (maximal A3), den Lageplan (maximal A 3) in 2-acher Ausfertigung mit Angaben der Gemarkung, Flur und Flurstück, eine tabellarische Übersicht mit allen betroffenen Gemarkungen, Fluren, Flurstücken und deren Eigentümern sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten beim SG KR einzureichen, damit die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann.
- Der Antragsteller kann die betreffende Fläche auch durch eine private Kampfmittelräumfirma überprüfen lassen. Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.
- Die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt kann aus verschiedenen Gründen eine Bearbeitung ablehnen. In diesem Fall ist eine private Kampfmittelräumfirma auf eigene Kosten mit der Überprüfung auf Kampfmittel zu beauftragen.
- Der Nachweis über die Kampfmittelüberprüfungsmaßnahme ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

2. Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Saalekreis gibt folgende Hinweise:

- Bei einer Versickerung im B-Plangebiet wird darauf verwiesen, dass entsprechend § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich ist, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.
- Bohrungen/ Erdaufschlüsse für die Wärmepumpenanlage sind vier Wochen vor Beginn mit dem entsprechenden Formblatt (erhältlich unter www.saalekreis.de) oder mit Hilfe des Geothermieportals (www.qeodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/geothermie) anzuzeigen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Errichtung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern. Die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Zulässigkeiten ergeben sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Auf Grund der Zulässigkeit gibt die untere Wasserbehörde nachfolgende Hinweise zu beachten:

- An Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder im Bereich öffentlicher Einrichtungen verwendet werden, sind gemäß WHG und AWSV spezifische Anforderungen zu stellen.

Um bei der Verwendung von Solarkollektoren und Kälteanlagen im Freien, in denen flüssige wassergefährdende Stoffen verwendet werden, geeignete Maßnahmen des Gewässerschutzes treffen zu können, sind diese Anlagen nach § 35 Abs. 3 AWSV so zu sichern, dass

- a) die Umwälzpumpe im Fall einer Leckage sofort abgeschaltet und der Alarm ausgelöst wird,
 - b) als Wärmeträgermedien nur nicht wassergefährdende Stoffe oder Gemische der WGK 1 (deren Hauptbestandteil Ethylen- oder Propylenglycol sind) verwendet werden und
 - c) Kühlaggregate auf einer befestigten Fläche aufgestellt sind.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass diese Stoffe nicht in den Boden oder ins Entwässerungssystem gelangen. Für Leckagen ist ein geeignetes Bindemittel bereitzuhalten und nach Gebrauch fachgerecht zu entsorgen.
 - Die Lagerung von Stoffen der WGK 3 (z. B. Altöl) in einer Menge größer 0,2 m³, der WGK 2 (z. B. Diesel, Heizöl) größer 1 m³ und der WGK 1 (z. B. Kältemittel, Sole) größer 100 m³ ist der Wasserbehörde anzuzeigen.

3. Abfallentsorgung

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Saalekreis gibt folgendes zu beachten:

- Im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden.
- Ansonsten besteht gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen.

4. Verkehrswesen

Gegen den Bebauungsplangibt es von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Einwände. Folgende Punkte sollten bei der weiteren Planung jedoch berücksichtigt werden:

- Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Es ist im Bereich der Ein- und Ausfahrten ein ausreichendes Sichtdreieck zu schaffen. Sichtbehinderungen durch Bewuchs aber auch durch parkende Fahrzeuge sind auszuschließen.
- Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein.
- Zur Verhinderung widerrechtlichen Parkens im Bereich der Wendeanlage kann es zweckmäßig sein, Parkstände in geeigneter Form anzuordnen.
- Bei der Schaffung von Parkplätzen für Besitzer und Besucher in den Grundstücken ist zu beachten, dass die Einmündungsbereiche so auszuformen sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.
- Die vorhandene Feldzufahrt ist stets zu gewährleisten.

5. Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt empfiehlt, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

F Geplante bauliche Nutzung

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

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

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

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

Ziel ist es die geplante bauliche Nutzung der schon vorhandenen Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entsprechend auszuführen, um somit die Schutzwürdigkeit des Bestandes zu berücksichtigen.

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. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung zur Errichtung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern. Die allgemeinen Zulässigkeiten für das Plangebiet regeln sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Im Entwurf (Stand Januar 2019) waren die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) im Geltungsbereich zulässig.

Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt werden, sollen diese auf Empfehlung des Landesverwaltungsamts, Referates Bauwesen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein. In der abschließenden Planfassung zur Satzung werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl 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.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen.

Zahl der Vollgeschosse

In der Umgebungsbebauung befinden sich Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Plangebiet beträgt II als Höchstmaß

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 ist für das gesamte Baugebiet festgelegt.

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen

Mit der festgesetzten Zulässigkeit von einer Wohnung je Wohngebäude soll dem Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans zur Errichtung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern Rechnung getragen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung der Überbauung erfolgt im Plangebiet über zwei Baugrenzen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, welche baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

G Bedarfsnachweis

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiter zu entwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010). Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

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

Die Gemeinde Kabelsketal hat in den vergangenen Jahren entgegen dem allgemeinen Trend im Land nur einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2017	8.833	498	440
31.12.2016	8.782	452	446
31.12.2015	8.767	410	447
31.12.2014	8.828	493	444
31.12.2013	8.781	466	451
31.12.2012	8.763	439	487
31.12.2011	8.817	476	503
31.12.2010	9.007	466	490
31.12.2009	9.025	535	568
31.12.2008	9.066	503	583
31.12.2007	9.131	578	499

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

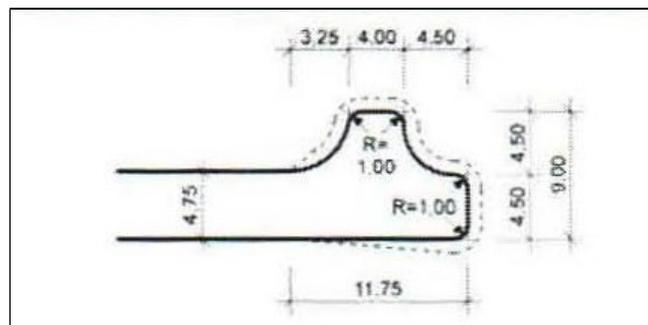
Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2007 und 2017 lediglich zirka 3%. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 dagegen von einem Rückgang von 14,6% aus.

Es ist aber auch ersichtlich, dass es zwischen 2013 und 2017 insgesamt mehr Zuzüge als Fortzüge gab. Diesen positiven Trend möchte die Gemeinde nutzen und nachgefragte Baugrundstücke auch in ihren Ortsteilen zur Verfügung stellen. Mit der geplanten Ausweisung von zwei Baugrundstücken in Dieskau sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß.

H Verkehrserschließung

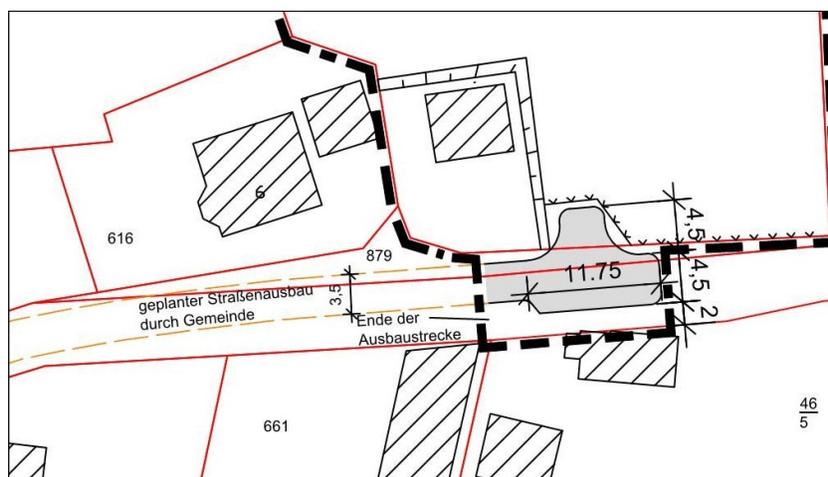
Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der „Feldstraße“. Die Erschließung des Planbereiches wird durch die Lage an dieser vorhandenen, öffentlichen Straße sichergestellt. Die Gemeinde Kabelsketal plant derzeit den grundhaften Ausbau der „Feldstraße“ bis zum Anschluss an die „Wendemarkstraße“. Der Baubeginn ist ab März 2019 vorgesehen. Die Asphaltierung erfolgt entsprechend den anzuwendenden Richtlinien als Wohnstraße der Belastungsklasse 1,0.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, welche für die Anordnung eines Pkw-Wendehammers nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorzuhalten sind.



Flächenbedarf Wendehammer für PKW nach RAST 06

Es ist geplant den Wendehammer direkt im Anschluss an die zuvor genannte Ausbaustrecke anzuschließen.



Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straßen und der sich daneben befindenden Anlagen wie Fußwege sind gemäß § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde der Gemeinde Kabelsketal zu beantragen.

I 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.

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 BIL-Online-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 in der Ortschaft Dieskau wird über das öffentliche Netz des WAZV Saalkreis sichergestellt. Für das geplante Vorhaben ist eine Erweiterung des schon vorhandenen Leitungsbestandes in der „Feldstraße“ erforderlich.

Der WAZV teilt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan folgendes mit:

- Der Planbereich kann durch den WAZV Saalkreis trinkwassertechnisch über die in der Feldstraße vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen werden.
- Die Kosten für die innere und äußere Erschließung des o.g. B-Plangebietes gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Im Vorfeld ist hierzu zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZV Saalkreis eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

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 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 vorhandene Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

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.

Nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) haben die Gemeinden insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten, einzusetzen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten, sowie für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. (§ 2 (2) Nr. 1 BrSchG LSA).

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Zwischenzeitlich liegen Informationen über Hydrantenmessungen im Rahmen anderer Bauvorhaben vor. Eine Messung am 21.09.2018 ergab für den im zulässigen Löschwasserbereich befindlichen Hydranten Ecke Mühlberg/Döllnitzer Straße eine Entnahmemenge von 95 m³/h.

Demgemäß kann auf Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung verzichtet werden.

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.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH mit Sitz in Halle (SWH GmbH). Für das geplante Vorhaben ist eine Erweiterung des schon vorhandenen Leitungsbestandes in der „Feldstraße“ erforderlich.

Die SWH GmbH gibt folgende Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung:

- Das häusliche Schmutzwasser der vorgesehenen Wohnbebauung (2 Einfamilienhäuser) kann ohne Begrenzung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Dafür ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Feldstraße um ca. 40m zu verlängern.
- Die Kosten für Planung und Bau der Erweiterung des Kanalnetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Nach Realisierung sind die neu errichteten Anlagen an die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH zu übergeben. Dazu ist zwischen Vorhabenträger und Hallescher Wasser und Stadtwirtschaft GmbH ein Vertrag zu Bau und Übernahme von abwassertechnischen Anlagen abzuschließen.

5. Niederschlagswasser

Prinzipiell ist der Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl).

Ist eine Entsorgung des Niederschlagswassers über die öffentlichen Verbandsanlagen nicht möglich, so sind anderweitige Maßnahmen vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist dann z.B. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden bzw. muss vor Ort versickern. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit / Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hierzu kann das DWA-Regelwerkes A138 herangezogen werden.

Nordwestlich befindet sich der „Britschen Teich“, dessen Verlandung weit fortgeschritten ist. Gegebenenfalls ist hier eine Einleitung in den nördlich verlaufenden Graben mit Zulauf in den „Britschen Teich“ möglich.

Die SWH GmbH gibt folgende Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung:

- Aufgrund der Nähe zum Gewässer 2. Ordnung (Graben zum Britschen Teich) ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz eine Versickerung oder direkte Einleitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässer einer Ableitung über das Kanalnetz mit anschließender Einleitung in den Britschen Teich vorzuziehen.
- Einer Einleitung in das öffentl. Kanalnetz kann nur zugestimmt, wenn eine Versickerung bzw. direkte Einleitung in das Gewässer 2. Ordnung technisch nicht möglich ist.
- Die ggf. erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durch den Vorhabenträger einzuholen.

6. Elektroenergie

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt ist, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

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

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die MITNETZ Strom mbH gibt bevollmächtigt dazu folgende Auskunft:

- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung einzureichen.
- Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den vorhandenen Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) einzuholen

7. Gas

Im öffentlichen Straßenraum der „Feldstraße“ befindet sich eine Gasmitteldruckleitung. Die MITNETZ Gas mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Auskunft, die nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

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

Der vorhandene Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Überörtlicher Gasversorger

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen ergänzende Auskünfte bei folgenden Anlagenbetreibern einzuholen:

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL

8. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH folgende Auskunft:

- Im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anlagen der Telekom verlaufen vor dem Grundstück im öffentlichen Bereich in der Feldstraße.
- Zur Versorgung der Baugrundstücke mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Wir bitten uns frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung u. Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eine Trassenauskunft einholt. (Schachtgenehmigung)
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

Der vorhandene Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

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

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

- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

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

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

J Naturhaushalt

Nach vorliegendem Kenntnisstand liegt das Plangebiet 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.

1. Grünflächen

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.

2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

3. 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- sowie 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.

K Artenschutz

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 Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

L 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 umgebende 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 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. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass keine Verletzungen der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben zu erwarten 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 der Festsetzung der Grundflächenzahl, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung 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 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der nordwestlich angrenzende „Britschen Teich“ war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht wasserführend.

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 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.

An den Geltungsbereich angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere in den Ausbringe- und Erntezeiten kann dies zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen führen.

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 Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern. Sichtbeziehungen durch wesensfremde bauliche Anlagen werden nicht gestört.

M Immissionsschutz

1. Lärmimmission - Orientierungswerte

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

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen 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.

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. Empfehlung Fluglärm

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes hat die Flughafen Leipzig/Halle GmbH eine Stellungnahme mit folgenden Hinweisen abgegeben:

- Die Vorhabenfläche des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen Feldstraße“ in Dieskau befindet sich im planfestgestellten Nachtschutzgebiet des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle gemäß Planfeststellungsbeschluss „Start- und Landebahn Süd Flughafen Leipzig/Halle“ vom 04.11.2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009.
- Ein Anspruch zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen kann jedoch aus diesen Planfeststellungsbeschlüssen gegenüber der Flughafen Leipzig/Halle GmbH nicht mehr geltend gemacht werden, da die Antragsfrist zum 31.12.2012 endete.
- Beim Neubau eines Gebäudes im planfestgestellten Nachtschutzgebiet ist es Aufgabe des Bauherrn einen entsprechenden Schallschutznachweis für sein Bauvorhaben zu führen. Hierzu empfiehlt die Flughafen Leipzig/Halle GmbH anhand der vorliegenden Planfeststellungsunterlagen nachfolgende Lärmpegel für den Bereich Dieskau:

Leq tags = 45 dB(A)

Maximalpegel bis zu 77 dB(A) nachts

Leq nachts = 49 dB(A)

Außen-Innen-Pegeldifferenz 25 dB(A)

3. Luftimmission

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

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

N Gewässerschutz

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

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Sofern die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers erfolgen soll, ist zu prüfen, ob die Gewässerbenutzung gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlaubnispflichtig ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist dann beim zuständigen Landkreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

O Hinweise zum Bodenschutz

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

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

P Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung im Hinblick auf die Verträglichkeit und Zulässigkeit gegenüber den öffentlichen Belangen abzugleichen und letztendlich Bauland zu schaffen

Die Gemeinde beabsichtigt ein Angebot von Bauflächen am Ortsrand für eine Bebauung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit je einer Wohnung bereit zu stellen und planungsrechtlich zu sichern. Mit der Arrondierung der Ortslage soll eine behutsame städtebauliche Entwicklung zum Fortbestand der Ortschaft Dieskau angeboten werden.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.