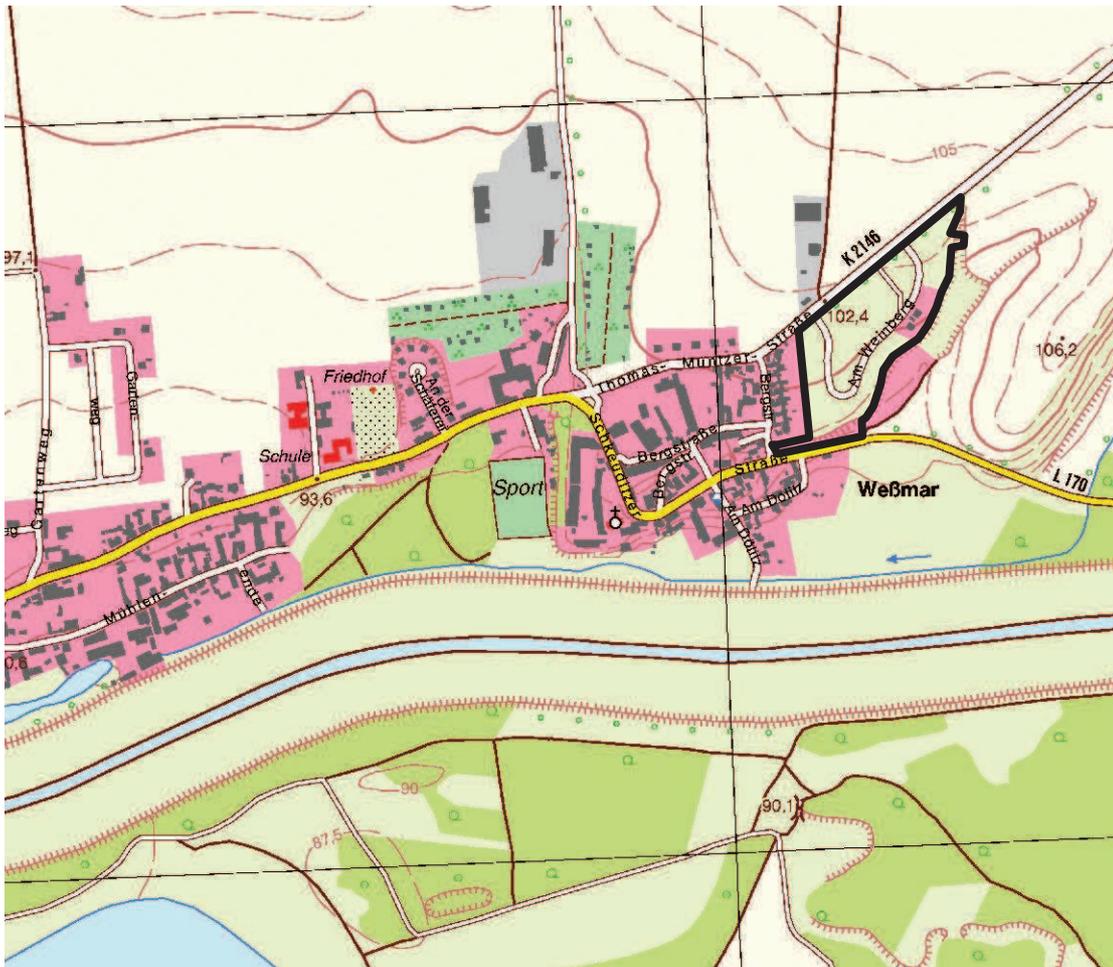


Gemeinde Schkopau / Ortsteil Raßnitz

Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“



Begründung

Satzung

März 2017

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 15
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren:

Dipl.-Geograf
Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring. Anke Strehl
Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben:

**Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“
im OT Raßnitz der Gemeinde Schkopau**

Vorhaben-Nr.:

15-180

Bearbeitungsstand:

Satzung

März 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	7
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1.1	Landesplanung.....	7
3.1.2	Regionalplanung	8
3.1.3	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Merseburg (Ost).....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	10
3.4	Verfahren.....	10
3.4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	10
3.4.2	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)	11
3.4.3	2. Entwurf des Bebauungsplanes.....	11
3.4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes	11
3.4.5	Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes.....	11
3.4.6	3. Entwurf des Bebauungsplanes.....	11
3.4.7	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes	11
3.4.8	Abwägung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes.....	12
3.4.9	Satzung.....	12
4	Bestandsaufnahme	12
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.2	Baubestand / aktuelle Nutzung	12
4.3	Verkehrerschließung.....	13
4.3.1	Straßen	13
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.4	Stadttechnische Erschließung	13
4.5	Baugrund.....	13
4.6	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	14
4.7	Kampfmittelbelastungen	14
4.8	Naturschutz	14

4.9	Archäologie/ Denkmalschutz	14
4.10	Siedlungsbeschränkungsgebiet	15
4.11	Nachtschutzgebiet zum Schutz gegen Fluglärm	15
5	Planungskonzept.....	15
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	16
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)	17
6.1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO)	17
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	17
6.2	Grünordnung	18
6.3	Verkehrerschließung.....	21
6.3.1	Gemischte Verkehrsfläche	21
6.3.2	Fuß- und Radweg	21
6.3.3	Ruhender Verkehr.....	21
6.4	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)	22
6.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24).....	22
6.6	Hinweise.....	25
6.6.1	Archäologie/ Denkmalschutz.....	25
6.6.2	Kampfmittelverdacht	25
6.6.3	Artenschutz	25
7	Stadttechnische Erschließung	27
7.1	Wasserversorgung.....	27
7.1.1	Trinkwasser.....	27
7.1.2	Löschwasser	28
7.2	Entwässerung.....	28
7.2.1	Schmutzwasserentsorgung	28
7.2.2	Regenwasserentsorgung	29
7.3	Energieversorgung	29
7.3.1	Elektroenergie	29
7.3.2	Gas	30
7.4	Abfallentsorgung.....	30
8	Flächenbilanz	31
9	Planverwirklichung	31

9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	31
9.2	Kostentragung	31
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	31
10.1	Ortsbild.....	31
10.2	Verkehr.....	32
10.3	Belange der Bevölkerung.....	32
11	Umweltbericht	33
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	33
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	33
11.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	34
11.3.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	34
11.3.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
11.3.3	Schutzgut Mensch.....	34
11.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	35
11.3.5	Schutzgut Boden.....	37
11.3.6	Schutzgut Wasser	38
11.3.7	Schutzgut Klima / Luft / Lärm	38
11.3.8	Schutzgut Landschaft.....	39
11.3.9	Biologische Vielfalt	39
11.3.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
11.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	40
11.4.1	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung.....	40
11.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
11.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen	41
11.5.1	Schutzgut Mensch.....	41
11.5.2	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter	41
11.5.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	41
11.5.4	Landschaftsbild	41
11.5.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	42
11.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	43

12	Zusätzliche Angaben	43
12.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	43
12.1.1	Methodik	43
12.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	43
12.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	44
12.2.1	Absicherung der Maßnahmen	44
12.2.2	Monitoringkonzept.....	44
12.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
13	LITERATURVERZEICHNIS	45

Anlagen

Anlage 1: Schallimmissionsprognose, Gemeinde Schkopau Ortsteil Raßnitz,
Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“, 2. Entwurf, Graner Ingenieure GmbH,
05.07.2016

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“, habit.art
Guido Mundt, November 2016

1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Rat der Gemeinde Raßnitz wurde am 11. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weinberg“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Weinberg“ wurde von der damaligen Gemeinde Raßnitz am 04. März 1996 gefasst. Da die Gemeinde Raßnitz über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügte und der Bebauungsplan nicht zur Genehmigung eingereicht wurde, erhielt er keine Rechtskraft. Jedoch wurde auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Erschließung und Bebauung der Fläche begonnen.

Das Planverfahren wurde im November 2015 wieder aufgenommen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die es ermöglichen dieses Gebiet städtebaulich zu ordnen. Derzeit stellt es sich als Einzelstandort zweier Wohnhäuser mit nicht fertiggestellter Erschließungsstraße im Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Um diese städtebaulich unerwünschte Situation zu ordnen, soll mit der vorliegenden Planung ein Wohnstandort zur Deckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde Schkopau entwickelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird unter der Nr. 9/21 und der Bezeichnung „Zur Aussicht“ weitergeführt.

Der räumliche Geltungsbereich wurde nicht verändert. Die Planzeichnung und die Begründung wurden den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Raßnitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Schkopau. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang südlich der Thomas-Müntzer-Straße in Richtung Röglitz. Die Thomas-Müntzer-Straße ist ab der Kreuzung mit der Landesstraße Oberthauer Straße (L 170) westlich des Plangebietes bis zur Kreuzung mit der Bundesstraße B 6 östlich des Plangebietes als Kreisstraße (K 2146) klassifiziert. Das Plangebiet befindet sich jedoch noch innerhalb des als Ortsdurchfahrt festgesetzten Bereiches der benannten Kreisstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im **Norden** durch die Thomas-Müntzer-Straße (K 2146) (Ortsdurchfahrt)
- im **Westen** durch die zur Wohnbebauung an der Bergstraße gehörigen Hausgärten
- im **Südosten** durch eine natürliche Geländekante, die nach Osten und Südosten hin als abfallende Böschung eines Grabens ausgebildet ist
- sowie im **Süden** durch die Oberthauer Straße (L 170).

Zum Plangebiet gehören die folgenden Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Raßnitz:

23/11, 24/15, 24/16, 24/17, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26 und 24/27.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient die digitale amtliche Liegenschaftskarte.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes
Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP),
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli
2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft
getreten.

3.1.1 Landesplanung

Folgende das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind zu beachten:

Raumstrukturell ist die Gemeinde Schkopau und damit der Ortsteil Raßnitz dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen. Der Ordnungsraum setzt sich gemäß Pkt. 1.3 LEP LSA aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen.

Gemäß Ziel Z 8 sind „...Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.“

Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz befindet sich im engeren Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und ist somit dem Verdichtungsraum Halle zuzuordnen. Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz weist sowohl wirtschaftliche, infrastrukturelle als auch touristische und kulturelle Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Halle auf.

Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung, die in östlicher Richtung über Leipzig und Dresden bis hin zu südost-/ osteuropäischen Metropolen reicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis 10/2012 vom 19. April 2012 veröffentlicht. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 01. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung ist in der Zeit vom 08. August 2016 bis 04. Oktober 2016 erfolgt (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis am 21. Juli 2016).

Des Weiteren verfolgt die Regionale Planungsgemeinschaft die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Gemäß Beschluss III/04-2014 wird ein sachlicher Teilplan „Zentraler Ort, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ erstellt. Die Bekanntmachung der Planungsabsicht wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt 17/2014 des Landkreises am 05. Juni 2014 bekanntgegeben. Die öffentliche Auslegung und damit die Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilplanes in der Fassung vom 30. Oktober 2015 erfolgte im Zeitraum vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 (für Gemeinde Schkopau vom 02. Mai 2016 bis 27. Juni 2016).

Für den Ortsteil Raßnitz der Gemeinde Schkopau sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

Unter Pkt. 5.1 Raumstruktur und Planungsregion Halle werden folgende Zuordnungen für die Gemeinde Schkopau getroffen:

- 5.1.2.1. Z:
Das Gemeindegebiet Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Schkopau ist dem Verdichtungsraum Halle zugeordnet LEP LSA 3.1.2.). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung.
- 5.1.2.2. Z:
In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.
- 5.1.2.3. G:
Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen.

Weiterhin sind entsprechend der Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten:

- 5.3.1.3 Z Auf der Grundlage der im LEP LSA festgeschriebenen Gebiete wird das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XXXII. Elster-Luppe-Aue (SK) für die Planungsregion Halle festgelegt.
- 5.6.1.1 Z Für die Planungsregion Halle wird ein Sanierungsgebiet des Altbergbaus – Planungsraum der Bergbaufolgelandschaft Merseburg-Ost (SK) zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen festgelegt.

- 5.9.7.3 Z Für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Freistaat Sachsen wird in der Planungsregion Halle ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt.
- 5.9.7.4 Z Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Es treffen folgende Aussagen des Entwurfes zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle vom 05. Mai 2016 für den vorliegenden Bebauungsplan zu:

- 5.9.7 Siedlungsbeschränkungsgebiete im Bereich von Flugplätzen
Die räumliche Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle in der Zeichnerischen Darstellung Karte 1 des Regionalen Entwicklungsplans Halle 2010 wird aufgehoben und im REP Entwurf (10. Mai 2016) in der zeichnerischen Darstellung Karte 1 räumlich neu festgelegt.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Des Weiteren ist der Geltungsbereich im rechtswirksamen FNP Schkopau als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Wiederaufnahme der Planung erfolgen die weitere Entwicklung des Standortes sowie die Fortführung der bis dahin schon getätigten Investitionen. Damit steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

3.1.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Merseburg (Ost)

Für Braunkohlenauf- bzw. -abschlussverfahren sind gemäß § 8 des Landesplanungsgesetzes Regionale Teilgebietsentwicklungspläne aufzustellen.

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Merseburg (Ost) im (ehem.) Regierungsbezirk Halle vom 24. März 1998 (MBI. LSA Nr. 25/1998 vom 13. Mai 1998) bildet eine Grundlage für die Entwicklung u.a. des Ortsteiles Raßnitz der Gemeinde Schkopau. Gemäß Überleitungsvorschriften besitzt dieser Plan weiterhin Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Regelungen des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes zu beachten:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (nördlich Raßnitz)
- Vorranggebiet für Wassergewinnung (Röglitz und umliegende Flächen)
(Hinweis: Die Wassergewinnungsanlage Röglitz wird nicht mehr zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt. Die Trinkwasserschutzzone III wurde aufgehoben.)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam ist (Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schkopau) [1].

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Zur Aussicht“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/21 im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Raßnitz für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ vom 11. November 1993.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates Schkopau vom 09. Februar 2016 erfolgt die Fortführung des Planverfahrens unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ unter Berücksichtigung der Umbenennung des Straßennamens. Die Entscheidung zur Fortführung beruht insbesondere auf der Tatsache, dass die medientechnische Erschließung bereits vorhanden ist und somit Bauflächen in einem vorgeprägten Gebiet zur Verfügung gestellt werden sollen.

Zwischen dem letzten Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 und der Wiederaufnahme des Verfahrens ist ein erheblicher Zeitraum vergangen. Des Weiteren sind aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) nun im Aufstellungsverfahren die Belange des Umweltschutzes stärker zu berücksichtigen. Neben der Überarbeitung und Aktualisierung der Planzeichnung und Begründung war die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren als zweistufiges Verfahren i.S.d. §§ 3 und 4 BauGB sowie mit Nachbarabstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.4 Verfahren

3.4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Raßnitz hat in seiner Sitzung am 11. November 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. November 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt. Der Rat der Gemeinde Raßnitz hat in seiner Sitzung am 04. März 1996 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ wurde nicht zur Genehmigung eingereicht.

Im Jahr 2015 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan unter der Bezeichnung Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ wieder aufgenommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 09. Februar 2016 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz (Beschluss-Nr. GR 14/119/2016) gefasst. Der räumliche Geltungsbereich wird unverändert beibehalten.

3.4.2 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB.

3.4.3 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 09. Februar 2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ in der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. GR 14/119/2016).

3.4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der Auslegung hat in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 22. März 2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. 05/2016 vom 10. Februar 2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Februar 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

3.4.5 Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. Dezember 2016 geprüft (Beschluss-Nr. GR 21/164/2016). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4.6 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2016 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ in der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. GR 21/164/2016).

3.4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat in Form der Auslegung in der Zeit vom 03. Januar 2017 bis zum 10. Februar 2017 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. 48/2016 vom 21. Dezember 2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

3.4.8 Abwägung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4.9 Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Schkopau als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.).

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der GP Papenburg Logistik GmbH.

4.2 Baubestand / aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG Tierproduktion). Zu Beginn der 1990er Jahre erfolgte der Rückbau der auf dem Gelände befindlichen Stallanlagen und sonstigen Anlagen sowie die Sanierung und Baufeldfreimachung des Geländes.

Zwischenzeitlich erfolgte die innere Erschließung des Plangebietes. D.h. der teilweise Straßenausbau (Erschließungsstraße Zur Aussicht) sowie die Herstellung der Ver- und Entsorgungsmedien in der entsprechenden Dimensionierung wurden durchgeführt.

Des Weiteren wurden zwei Wohngebäude innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife) umgesetzt und zuletzt ein weiteres Gästehaus nach § 35 Abs. 2 BauGB realisiert.

Die verbliebene Fläche des Plangebietes liegt brach. Sie wird derzeit durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Die bestehende Grünfläche wird mehrmals im Jahr gemäht. Bäume und Sträucher entwickelten sich nur entlang des Erschließungsweges bzw. in den Randbereichen des Plangebietes.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird über die ringförmige innere Erschließungsstraße Zur Aussicht erschlossen. Diese ist nur teilweise ausgebaut (es fehlt die Tragschicht und Deckschicht).

Die Erschließungsstraße ist im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes an die Thomas-Müntzer-Straße angeschlossen.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 724 Merseburg-Ammendorf-Röglitz-Schkeuditz nahezu im Stunden-Takt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Weißmar befindet sich ca. 300 m in westlicher Richtung in der Thomas-Müntzer-Straße am Abzweig Oberthauer Straße.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes liegen die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien in der erforderlichen Dimensionierung an. Die Leitungen wurden im Straßenraum der Straße Zur Aussicht verlegt. Hinsichtlich der Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken sind die Ausführungen unter Pkt. 7.2 Stadttechnische Erschließung – Regenwasserentsorgung zu beachten.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die einzelnen Medien muss noch erfolgen.

4.5 Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 [2] vor.

Diesem sind folgende Aussagen zu entnehmen:

Der Standort ist geologisch dem Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte nördlich der Elsteraue zuzuordnen.

Unter den anstehenden Auffüllungen folgen pleistozäne Ablagerungen. Dabei handelt es sich um Geschiebelehm und Geschiebemergel mit eingelagerten Bändertonen sowie Schmelzwassersanden und -kiesen. Darunter folgen tertiäre Bereiche bestehend aus Braunkohleresten, Tonen, Sanden und Kiesen. Den Festgesteinsuntergrund bilden Sand- und Tonsteine des Mittleren Buntsandsteins.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Stallanlagen und sonstigen Anlagen Mitte der 1990er Jahre und der Vorbereitung des Standortes für eine Neubebauung erfolgten Aufschüttungen und Planierungsarbeiten. Somit treten im Plangebiet lokal inhomogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten auf.

Es muss, durch die ermittelte wechselnde Durchlässigkeit des Geschiebemergels, mit kurzfristigem Auftreten von Schichtenwasser bzw. Staunässe besonders nach längeren Niederschlägen gerechnet werden.

4.6 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Plangebiet ist ein Standort erfasst, der aufgrund des Rückbaus der ehemaligen Stallanlagen und sonstigen Anlagen aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde. Mit dem Eintrag als archivierter Standort bleibt jedoch die Erinnerungsfunktion für die Zukunft erhalten.

Lfd. Nr.	MDALIS -Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Kennziffer nach § 2 BBodSchG	Untersuchungsergebnisse/ Gutachten	Handlungsbedarf bei Umnutzung
1	2	3	4	5	6	10
55	0453	Rinderstall, Autowerkstatt, Tankstelle Weißmar	zurückgebaut, Überbauung mit einem Wohngebiet, kann entfallen	0 (archiviert)	Untersuchung und Rückbau sind erfolgt	keiner

Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis zu informieren.

4.7 Kampfmittelbelastungen

Das Plangebiet ist größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Die Hinweise unter Pkt. 6.6.2 der vorliegenden Begründung sind deshalb zu beachten.

4.8 Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützten Gebiete.

Im Osten grenzt an das Plangebiet das LSG „Elster-Luppe-Aue“ an.

4.9 Archäologie/ Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Erdeingreifende Maßnahmen bedürfen deshalb einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) besteht bei auftretenden Bodenfinden eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde. Befunde sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Die Hinweise unter Pkt. 6.6.1 Archäologie/ Denkmalschutz der vorliegenden Begründung sind deshalb zu beachten.

4.10 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Wie bereits unter Pkt. 3.1.2 dargelegt, ragt das Plangebiet zu einem sehr geringen Teil in das im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) unter dem Ziel 5.9.7.4 festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. In diesem Gebiet ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

Die vom Siedlungsbeschränkungsgebiet betroffene Fläche des Geltungsbereiches ist nicht für eine Bebauung vorgesehen, sondern soll als Grünfläche (mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot) entwickelt werden. Eine Bebauung dieses Bereiches ist somit ausgeschlossen.

Damit wird der Vorgabe der übergeordneten Planung entsprochen.

4.11 Nachtschutzgebiet zum Schutz gegen Fluglärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes westlich des Flughafens Leipzig/Halle ist das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Neufassung vom 09. November 2007 (BGBl. I S. 2550) zu berücksichtigen. Nach § 5 Absatz 2 Nr. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichtet werden.

Entsprechend Planfeststellungsbeschluss zum Ausbauvorhaben der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle vom 04. November 2004 und der 1. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 19. Dezember 2005 wurde ein Nachtschutzgebiet [$L_{AeqNacht} > 55 \text{ dB(A)}$ oder NAT (L_{pSchw}) > 6 Flugereignisse mit $L_{Amax} > 57 \text{ dB(A)}$] innen (Quelle: Flughafen Leipzig-Halle GmbH, Ermittlung und Darstellung der Lärmschutzbereiche am Flughafen, Prognosehorizont 2020] festgesetzt, das die Ortslagen einzelner Gemeinden ganz oder teilweise umfasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenze dieses Nachtschutzgebietes. Demzufolge sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen oder geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Im Pkt. 6.5 Immissionsschutz – Einwirkungen auf das Plangebiet sind weitere Erläuterungen über die Fluglärmmessungen enthalten.

5 Planungskonzept

Das Planungskonzept lehnt sich an den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf an. Es erfolgt eine Änderung einzelner Festsetzungen. So soll nunmehr im gesamten Plangebiet eine offene Bebauung vornehmlich mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die bestehende innere Erschließungsstraße Zur Aussicht sowie im nördlichen Bereich über die Thomas-Müntzer-Straße. Der nach Süden an die Oberthauer Straße anschließende geplante Fußweg wird analog zur ursprünglichen Planung beibehalten.

Gemäß Planungskonzept können im Plangebiet ca. 28 Einfamilienhäuser mit zugehörigen Grundstücksflächen von 600 m² bis 1.000 m² errichtet werden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen erfahrungsgemäß dem Wohnbauflächenbedarf für eine Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 9/21 wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind damit allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO spiegelt die ortstypische, den Standort umgebende Baustruktur wider.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe auf Grund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Dazu wird die folgende Festsetzung getroffen:

- TF 1.1.1 In allen WA-Teilgebieten sind
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Verwaltungsgebäude sind besucherintensive Nutzungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Zu nennen sind insbesondere Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr, der erforderliche Flächenbedarf für Gebäude und zugehörige Freianlagen (Stellplätze).

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolge dessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen.

Tankstellen schließen sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Straßenverkehrsnetz der Gemeinde sowie durch die Lärmbelastigungen durch den Quell- und Zielverkehr aus.

Mit den im Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen wird der Charakter der gesamten Baufläche nicht in Frage gestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone. Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

Die Geschossigkeit wird unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes festgesetzt, der im Allgemeinen zweigeschossig ist.

6.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone und die folgende ergänzende Festsetzung:

TF 3.1 In allen Teilgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundstücke sind für die Bildung von Wohneigentum vorgesehen. Um eine effektive Flächennutzung zu ermöglichen sowie eine gewisse Vielfalt der Bebauung zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (in landesrechtlich vorgeschriebener Breite) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der vg. Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser sind dabei als Grenzbebauung vorzusehen, d. h. bei Doppelhäusern wird jeweils an eine Grundstücksgrenze heran gebaut, bei Reihenhäusern an beiden Seiten. Der seitliche Grenzabstand ist am Ende jeder Hausgruppe einzuhalten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Dies ist jedoch innerhalb des die Planung betreffenden Geltungsbereiches nicht gewollt. Das städtebauliche Zielkonzept sieht vor, das sich die Hauptgebäude der Teilgebiete 2 und 3 entlang der inneren Erschließungsstraße Zur Aussicht ausrichten. Entsprechend wurden die Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine Baugrenze bestimmt, die in der Planzeichnung dargestellt ist.

Zu der im Plangebiet dargestellten inneren Erschließungsstraße wird die Baugrenze in allen drei Teilgebieten in einem Abstand von 3 m geführt.

Im Teilgebiet 2 wird die Baugrenze entlang der Thomas-Müntzer-Straße in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze geführt. Östlich der vorhandenen Netzstation der MITNETZ Strom ist die Anlage einer Feuerwehr-Aufstellfläche mit einer Tiefe von ca. 5 m vorgesehen. Das wurde bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt. Südlich an diese Aufstellfläche grenzt das Baugrundstück an. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur voraussichtlichen Grenze des Baugrundstückes geführt (dadurch ergibt sich in der Summe

ein Gesamtabstand von 8 m zur Grundstücksgrenze an der Thomas-Müntzer-Straße). In den Teilgebieten 1 und 3 wird entlang der Thomas-Müntzer-Straße die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze geführt. Das Abstellen eines PKW vor dem Haus bzw. vor dem Carport ist in diesem 5 m Bereich möglich.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche in den Teilgebieten 2 und 3 wird mit 15 m bestimmt. Damit ergeben sich auf den Grundstücken ausreichend große Baufelder in denen eine Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Teilgebiete (nach städtebaulichen Gesichtspunkten) gegeben ist.

Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.2 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass im Straßenraum die Wohngebäude bestimmend sind und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen optisch zurücktreten. Somit wird der Straßenraum klar strukturiert. Darüber hinaus ist entsprechend § 3 der Garagenverordnung (GaVO) ein Mindestabstand von 3 m für Zu- und Abfahrten vorzuhalten.

Von der generellen Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, wird lediglich für den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Gebrauch gemacht. Im verbleibenden Bereich dürfen Nebenanlagen somit im Rahmen der jeweiligen Bauvorschriften errichtet werden.

6.2 Grünordnung

Maßnahmen für den Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierarten-gruppen erfolgt sind. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt worden. Von daher werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Die Ergebnisse der Erfassungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Artenschutzfachbeitrag (Anlage 3) zu entnehmen.

Die Notwendigkeit für die nachfolgenden Festsetzungen ergibt sich, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zu treffen sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

In die Festsetzungen können nur die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigten Maßnahmen übernommen werden, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und zudem bodenrechtlich relevant sind. Maßnahmen, die nur vorübergehende Bodennutzungen erfüllen bzw. dem Vorhabenträger unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Diese werden lediglich als Hinweise (vgl. Pkt. 6.6.3) aufgeführt.

Die nachfolgenden Festsetzungen leiten sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ab und konkretisieren die darin aufgezeigten Maßnahmen hinsichtlich des Bezugs zum Bebauungsplan. Die Formulierungen und Konkretisierungen sind in enger Abstimmung mit dem Fachgutachter vorgenommen worden.

TF 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Zauneidechse

Innerhalb der Baufläche werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen Umsiedlungen auf die Maßnahmeflächen M 1 und M 2 möglichst aller vorkommenden Individuen durchgeführt.

Die Erfassungen haben Nachweise für Zauneidechsen-Vorkommen ergeben. Zauneidechsen sind als Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie gemäß § 44 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Um ein Töten von Tieren insbesondere in der Bauphase zu vermeiden, ist ein Absammeln der Individuen notwendig. Im Vorfeld sind, wenn der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Umsiedlung Rechtskraft erlangt hat, mit der zuständigen Naturschutzbehörde Abstimmungen hinsichtlich Fangmethodik sowie zur Irrelevanzschwelle zu führen. Da der Bebauungsplan als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die zeitliche Umsetzung nicht absehbar und damit auch die Entwicklung der vorhandenen Population. Insofern sind, sollte der Bebauungsplan nach 2018 umgesetzt werden, zur Bestimmung der Irrelevanzschwelle nochmalige Aufnahmen zur Abschätzung der im jeweiligen Baufeld vorkommenden Population rechtzeitig vor der Maßnahme notwendig.

Diese Maßnahme ist rechtzeitig umzusetzen. Rechtzeitig bedeutet, dass ein Umsiedeln wenigstens in der Vegetationsperiode vor Inanspruchnahme der Fläche zu erfolgen hat. Dabei erstrecken sich Fangzeiträume von Ende April bis Anfang Juni bzw. von Anfang August und in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf bis Oktober.

TF 4.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten

- Ersatzlebensräume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)

Innerhalb der in der Planzeichnung als M 1 und M 2 gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Flächenbefestigungen zurückzubauen und Zauneidechsenlebensräume herzustellen. Hierzu sind folgende Habitatrequisiten je Teilfläche einzubringen:

- 3 Eiablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindesteinbaustärke von 0,3 m,
- 3 Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³,
- 3 Totholzhaufen aus ungeregeltem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.

Im Rahmen der dauerhaften Sicherung der Habitateignung ist zur Vermeidung einer Verfilzung der Vegetationsschicht im Abstand von 2 Jahren die Fläche zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

Für die nach textlicher Festsetzung 4.1 umzusiedelnden Zauneidechsen sind im Vorfeld Ersatzlebensräume herzustellen. Diese Fläche weist aufgrund der Nutzung auch als Abstellfläche derzeit nur eine suboptimale Eignung auf und ist von daher noch nicht von Zauneidechsen besiedelt. Mit dem Einbringen der festgesetzten Requisiten wird die Fläche gemäß der Lebensraumsprüche von Zauneidechsen aufgewertet und mit den Pflegemaßnahmen deren Annahme und Funktionsfähigkeit gefördert.

Der Erfolg der Maßnahme wird über ein Monitoring kontrolliert (vgl. Punkt 6.6.3)

TF 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung als M 1 und M 2 gekennzeichneten Fläche sind ergänzend zum vorhandenen Gehölzbestand jeweils 10 dornentragende Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: v.Str., Höhe mind. 60-100 cm

Mit dieser Maßnahme werden bereits vorhandene Gehölze erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Sie dient darüber hinaus dem Artenschutz. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf der Eingriffsfläche Gehölze verlorengehen, die Brutstätte und Ansitzwarte für Vögel waren. Insbesondere ist auf das Vorkommen des Neuntöters zu verweisen. Dieser bevorzugt als Brut- und Nistplatz dornige Gehölze (z.B. Weißdorn), so dass diese Gehölze ergänzt werden. Weitere Strauchpflanzungen werden nicht festgesetzt, da sich andere Arten auch durch Sukzession entwickeln bzw. eine vollständige Verbuschung der Flächen nicht erfolgen soll, um die Flächen als Zauneidechsenhabitate nicht zu entwerten.

Ausgleichskonzept

TF 4.4 Den im Bebauungsplan Nr. 9/21 festgesetzten Bauflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind über die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet hinaus folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

Gemarkung Lochau, Flur 3, Flurstück 33/18

Anlage eines Laubholz-Mischbestandes aus heimischen Arten mit vorgelagertem Waldrand auf einer Fläche von insgesamt 6.000 m²

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können. Dieser Ausgleich soll auf einer externen Fläche herbeigeführt werden. Diese Fläche befindet sich westlich des Eingriffsortes in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Im Randbereich der Deponie Lochau sind bereits Waldflächen etabliert worden, denen jedoch kein Waldsaum vorgelagert worden ist. Mit der festgesetzten Maßnahme soll daher ein Waldsaum entwickelt werden. Zum Ausgleich ist eine Fläche von 6.000 m² erforderlich, der sich aus einem 5 m breiten Waldrand und einer 25 m breiten Aufforstung zusammensetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Maßnahme um eine Aufforstung im Sinne des Waldgesetzes handelt, so dass eine Erstaufforstungsgenehmigung bei der unteren Forstbehörde zu beantragen ist.

Die an der Thomas-Müntzer-Straße vorhandenen Pappeln werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um Altbäume, die ihren Lebenszyklus erreicht haben. Mit weiter zunehmendem Alter werden die Aufwendungen für die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht unzumutbar ansteigen. Zudem sind entlang der Thomas-Müntzer-Straße Leitungen im Rahmen der Erschließung der Grundstücke notwendig, so dass insbesondere in den Wurzelbereich eingegriffen werden würde. Die Aufwendungen dafür sind unter Berücksichtigung der Baumart und des Alters der Bäume unverhältnismäßig. Daher wird auf einen Erhalt der Bäume verzichtet. Damit ist von einem Eingriff auszugehen, der in die Bilanzierung (Punkt 11.5.5) eingestellt worden ist.

Entlang der Thomas-Müntzer-Straße wird keine Eingrünung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die künftigen Grundstückseigentümer Hecken als Sichtschutz anlegen.

Es wird auch keine Festsetzung zur Gestaltung der privaten Gartenflächen getroffen, da die Umsetzung nur schwer kontrollierbar ist. Als Ausgleich für die Eingriffe wird eine kompakte Maßnahme bevorzugt, da der ökologische Neuwert wesentlich größer ist.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Gemischte Verkehrsfläche

Die Straße Zur Aussicht bildet die innere Erschließungsstraße und wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sollen gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sein.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Saalekreis, SG Verkehr vom 01. April 2016 soll die gemischte Verkehrsfläche niveaugleich angelegt sowie der gesamte Bereich der gemischten Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mittels Zeichen 325 (Verkehrsberuhigte Zone) beschildert werden. Dadurch wird eine Verkehrsberuhigung erreicht sowie die Sicherheit und der Wohnwert im Plangebiet erhöht.

Die derzeitigen Planungen sehen vor, den Straßenraum durch einzelne öffentliche straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen aufzulockern. Außerdem soll durch die Anordnung von ca. 10 öffentlichen PKW-Stellplätzen entlang des Fahr- und Gehweges eine Strukturierung des öffentlichen Bereiches erfolgen und somit eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden.

Die innere Erschließungsstraße ist ein separates Flurstück (Gemarkung Raßnitz, Flur 10, Flurstück 24/26). Es weist eine Breite von 8,50 m auf. In diesem Flurstück sind die Ein- und Ausfahrten zur Thomas-Müntzer-Straße bereits durch entsprechende Radien aufgeweitet. Dadurch ist die Ein-, Aus- und Durchfahrt für 3-achsige Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m (z.B. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) gesichert. Da die Straße Zur Aussicht eine Ringstraße ist, sind keine Flächen zum Wenden von 3-achsigen Fahrzeugen vorzusehen.

Die Straße Zur Aussicht soll nach Herstellung als öffentliche Straße gewidmet werden. Damit geht die Straßenbaulast auf die Gemeinde über.

6.3.2 Fuß- und Radweg

Der Verbindungsweg zwischen der Straße Zur Aussicht und der Oberthauer Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet, der Ortslage Raßnitz sowie dem Elster-Radwanderweg hergestellt.

Der Fuß- und Radweg soll nach Herstellung als öffentliche Straße gewidmet werden. Damit geht die Straßenbaulast auf die Gemeinde über.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die derzeitigen Planungen sehen im öffentlichen Straßenraum ca. 10 PKW-Stellplätze innerhalb der gemischten Verkehrsfläche vor.

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Die Lage der an der Thomas-Müntzer-Straße befindlichen Netzstation (Teilgebiet 2) als technische Anlage der MITNETZ Strom wird durch Planzeichen gekennzeichnet.

Die Lage des an der Thomas-Müntzer-Straße im Teilgebiet 2 zu errichtenden Löschwasserbehälters mit einem Nutzvolumen von ca. 30 m³ zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden wird ebenfalls durch Planzeichen gekennzeichnet. Der genaue Standort wird im Rahmen der Objektplanung der Erschließungsanlagen festgelegt.

6.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es, dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Verkehrsflächen ist die Einhaltung folgender Orientierungswerte (nach DIN 18005) anzustreben:

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Dabei handelt sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, die als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Thomas-Müntzer-Straße (K 2146) sowie im Süden an die Oberthauer Straße (L 170) an. Des Weiteren befindet es sich westlich des Flughafens Leipzig/Halle. Damit ist das Plangebiet sowohl durch Straßenverkehrslärm als auch durch Fluglärm vorbelastet. Deshalb war zu prüfen, inwieweit sich für die geplante Wohnnutzung durch den Straßenverkehrs- und Fluglärm Einschränkungen ergeben.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Graner Ingenieure eine Schallimmissionsprognose durchgeführt [4].

Dabei wurden in einem ersten Schritt die Tages- und Nacht-Immissionspegel im Plangebiet berechnet. Gemäß DIN 4109 wurde der Pegel vor Gebäudefassade (Freifeldpegel)¹ in Ansatz gebracht, da das Plangebiet außer den bestehenden drei Gebäuden noch unbebaut ist.

¹ Pegel vor Gebäudefassade: gemäß DIN 4109 ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel und der entsprechende Lärmpegelbereich aus dem gerundeten Beurteilungspegel tags plus 3 dB(A)

Zur Ermittlung des Verkehrslärms durch die angrenzenden öffentlichen Straßen wurden im Plangebiet 3 Messorte festgelegt, an denen zu verschiedenen Tageszeiten Verkehrslärm-messungen als Orientierungsmessungen durchgeführt wurden.

Dabei wurden folgende Mittelungspegel ermittelt

- M1 = 61,8 dB(A)
- M2 = 50,4 dB(A)
- M3 = 61,3 dB(A).

Die Flughafen Leipzig/Halle GmbH betreibt vom Gesetzgeber vorgeschriebene Fluglärm-messanlagen. Diese bestehen aus zehn stationären Fluglärm-messstellen zur konstanten Überwachung des Dauerschallpegels und der Maximalpegel. Eine Messanlage befindet sich in Raßnitz (Thomas-Müntzer-Straße 55). Aus dem letzten verfügbaren Fluglärmbericht (April 2016) gehen folgende Ergebnisse hervor:

- $L_{A,eq, Tag} = 44,9 \text{ dB(A)}$
- $L_{A,eq, Nacht} = 49,5 \text{ dB(A)}$.

Prognose der zukünftigen Lärmbelastung

Aus den Berechnungen sind folgende Außenlärmpegel (Freifeldpegel) für das Plangebiet zu erwarten:

Abstand (gemessen ausgehend von nord-westl. Baugrenze; Parallele zur K 2146)	Außenlärmpegel (Freifeldpegel) ¹		Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Tab. 8
	tags	nachts	
bis 4,5 m	bis 65 dB (A)	bis 55 dB(A)	III
bis 26,0 m	bis 60 dB(A)	bis 50 dB(A)	II
Rest	bis 55 dB(A)	bis 45 dB(A)	I
Orientierungswert für WA bei Verkehrsflächen (DIN 18005)	55 dB(A)	45 dB (A)	--

Es wird festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten werden. Somit sind entsprechende Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes erforderlich.

Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose durch Graner Ingenieure GmbH [4] Lärmpegelbereiche (Freifeldpegel) zugeordnet. Diese werden im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht. Hierbei errechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 aus dem Immissionspegel zuzüglich 3dB. Damit ergibt sich der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, der bei der Dimensionierung der Fenster und anderen Außenbauteilen im Randbereich des Plangebietes anzusetzen ist. Für Räume mit üblichen Abmessungen und Fenstergrößen werden Fenster mit einer Schalldämmung von ca. 30 bis 35 dB im eingebauten Zustand erforderlich sein. Im Inneren des Plangebietes können je nach Abschirmung entsprechende Abschläge vorgenommen werden. In Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tab. 6 der VDI 2719 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ab einem Außenlärmpegel > 50 dB(A) nach Punkt 10.2 VDI 2719 eingebaut werden.

Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichem müssen die Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereiche** sollen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichem die nachfolgend benannten Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 eingehalten werden.

Lärmpegelbereich I: **$R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB**
Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und ähnliches

Lärmpegelbereich II: **$R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB**
Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und ähnliches
 $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich III: **$R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB**
Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und ähnliches
 $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
Büroräume und ähnliches

TF 5.2 In Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tab. 6 der VDI 2719 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ab einem Außenlärmpegel $> 50 \text{ dB(A)}$ nach Punkt 10.2 VDI 2719 eingebaut werden.

TF 5.3 Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

6.6 Hinweise

6.6.1 Archäologie/ Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Erdeingreifende Maßnahmen bedürfen deshalb einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

6.6.2 Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Deshalb sind mindestens 12 Wochen vor Beginn der erdeingreifenden Maßnahmen die erforderlichen Unterlagen beim Sachgebiet Katastrophenschutz und Rettungswesen des Saalekreises einzureichen, damit das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann.

Der Nachweis über die Kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

Die Überprüfung auf Kampfmittel kann auch durch eine private Kampfmittelräumfirma erfolgen. Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

6.6.3 Artenschutz

Wie bereits unter Punkt 6.2 der Begründung ausgeführt, ergeben sich aus den Untersuchungen zum Artenschutz und insbesondere der artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan (Anlage 3) über die bereits festgesetzten Maßnahmen hinaus weitere Maßnahmen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen ergibt sich aus dem Artenschutzrecht, um Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Eine städtebauliche Begründung kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Zudem fehlt diesen Maßnahmen eine bodenrechtliche Relevanz.

Sie werden daher als Hinweise auf der Planzeichnung aufgeführt. Folgende artenschutzrechtliche Hinweise werden gegeben:

1 Bauzeitliche Regelungen

- Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Gehölzen sowie Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle Bau- und Baunebenflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel inkl. eines artspezifisch geeigneten Schutzradius' von den Baumaßnahmen auszunehmen.

2 Ökologische Bauüberwachung und ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt unter einer ökologischen Bauüberwachung und mit einer ökologischen Baubegleitung. Diese beinhalten insbesondere:

- Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen,
- Koordinierung der Umsetzung und fachliche Begleitung für alle Vermeidungs- und artspezifischen Ersatzmaßnahmen,
- Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von (Teil-)Baumaßnahmen in der Brutzeit,
- Kontrolle von zu rodenden Gehölzen auf einen Besatz mit geschützten Tierarten inkl. Ansatz von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen und Tötungen,
- Umsiedlung von Vorkommen der Zauneidechse.

3 Artenschutzrechtliches Monitoring

Alle wesentlichen Vermeidungs- und vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden durch ein Monitoring begleitet. Aufgabe dieses Monitorings ist auch die Definition von gegensteuernden Ansätzen bei erkennbarem Nichterfolg der einzelnen Maßnahmen. Das Monitoring umfasst insbesondere die folgenden Inhalte:

- Überwachung der Annahme der Ersatzmaßnahmen für Zauneidechsen jeweils bis zum Funktionsnachweis, jedoch mindestens über 2 Jahre

Regelungen zur Bauzeit werden insbesondere zum Schutz der Brutvögel und von Fledermäusen getroffen. Gehölzrodungen, Baufeldfreimachungen sowie Gebäudeabriss werden daher unter Berücksichtigung der in § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeitspannen festgesetzt. Sollte die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht vollständig umsetzbar sein, so sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Kontrollen auf vorhandene Niststätten durchzuführen und die Brutplätze bis zum Ausfliegen der Jungvögel von der Baumaßnahme auszunehmen. Grundlage bildet § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG.

Mit einer ökologischen Bauüberwachung bzw. Baubegleitung wird sichergestellt, dass die getroffenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie festgesetzt, umgesetzt werden. Zudem werden die Baumaßnahmen begleitet und in Bezug auf den Artenschutz auch kontrolliert.

Mit dem sich an die Umsetzung aller Maßnahmen anschließenden Monitorings wird die Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen kontrolliert. Die festgesetzte Zeitspanne versteht sich je Umsetzungsperiode. Es wird davon ausgegangen, dass Umsiedlungen über mehrere Jahre in Abhängigkeit von der Vermarktung der Flächen erfolgen werden. Dabei sind die Ersatzlebensräume viermal jährlich zwischen April und Oktober zu begehen. Die Ergebnisse des Monitorings werden protokolliert und regelmäßig an die Naturschutzbehörde gemeldet. Zeichnet sich für die jeweilige Maßnahme oder Maßnahmefläche ab, dass diese nicht angenommen wird, können somit rechtzeitig gegensteuernde Maßnahmen getroffen werden.

Hinweis zum Zauneidechsen-Vorkommen

Im Bebauungsplan wird mit der Festsetzung 4.1 das Absammeln aller Zauneidechsen auf den Bauflächen geregelt. Als Ersatzlebensräume werden zunächst die Maßnahmeflächen M 1 und M 2 hergestellt. Seitens des Gutachters wird eingeschätzt, dass die Flächen im Plangebiet überwiegend eine Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen aufweisen. Die Anzahl der vorkommenden Tiere kann aufgrund der Lebensweise der Art nicht abschließend ermittelt werden. Von der Anzahl der abzusammelnden Tiere wiederum ist aber die Größe der Ersatzlebensräume abhängig.

Andererseits wird der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Die vollständige Bebauung kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Insofern wird sich auch die Vegetationsstruktur auf Teilflächen ändern (z.B. durch Unterlassen einer Pflege), so dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen ggf. gemindert wird. Das heißt, dass Teilflächen zunehmend verkrauten werden und somit nicht mehr besiedelt sind. Auch sind Störungen in der Bauphase durch Erschütterungen sowie Störungen, die durch das Wohnen hervorgerufen werden (Verkehr, Fußgänger, Hunde usw.), zu erwarten. Auch dadurch kann die Lebensraumeignung gemindert werden.

Ein Absammeln der kompletten Fläche vor Beginn der ersten Baumaßnahme ist auch nicht möglich, da nicht verhindert werden kann, dass in den Folgejahren wieder Zauneidechsen in die Fläche einwandern.

Es kann daher derzeit nicht beurteilt werden, wie sich die Population entwickeln wird. Daher erscheint es nicht sinnvoll, Flächen für Zauneidechsen auf der Grundlage einer worst-case-Einschätzung vorzuhalten. Im Plangebiet werden für zeitnahe Inanspruchnahmen Flächen vorgesehen. Sind diese besiedelt, sind weitere Flächen außerhalb des Plangebietes herzurichten.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes steht dieser Belang dennoch nicht entgegen, da ausreichend große, aber bisher nur suboptimal ausgestattete Flächen im Umfeld zur Verfügung stehen.

7 Stadttechnische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die MIDEWA. In der Thomas-Müntzer-Straße verläuft eine Versorgungsleitung (DN 200). Von dieser zweigt eine Versorgungsleitung (DN 180) zur Erschließung des Plangebietes ab. Diese verläuft innerhalb der Straße Zur Aussicht.

Ein Abzweig der Trinkwasserleitung (DN 150) verläuft im Bereich des nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweges und schließt an die in der Oberthauer Straße befindliche Versorgungsleitung an.

Im Bereich der Thomas-Müntzer-Straße, in der Oberthauer Straße sowie in der Straße Zur Aussicht gibt es jeweils einen Hydranten für erforderliche Wartungsarbeiten.

7.1.2 Löschwasser

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes basiert auf der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Demnach ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich (Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNVO.

Aufgrund der im B-Plan getroffenen Festsetzungen (WA, Zahl der Vollgeschosse mit II und GRZ 0,4) wird das Plangebiet gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 in die Kategorie allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,3 <= GFZ <= 0,7 eingeordnet. Die überwiegende Bauart ist im allgemeinen Wohngebiet als feuerbeständige/feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung einzuschätzen. Demzufolge ist gemäß Tabelle ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 96 m³.

Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Innerhalb des Teilgebietes 2 im Bereich der Netzstation an der Thomas-Müntzer-Straße erfolgt die Errichtung eines Löschwasserbehälters. Der erforderliche Nachweis zur Löschwasserversorgung wurde als Zuarbeit durch das Büro Arcadis GmbH Deutschland erbracht [5]. Der genaue Standort des Löschwasserbehälters wird im Rahmen der Objektplanung der Erschließungsanlagen festgelegt.

Die zugehörige Feuerwehr-Aufstellfläche ist östlich der vorhandenen Netzstation an der Thomas-Müntzer-Straße herzustellen. Die Fläche erstreckt sich von der vorhandenen Netzstation bis zur Straßen-Einmündung Zur Aussicht mit einer Tiefe von ca. 5 m. Südlich an die Feuerwehr-Aufstellfläche grenzt das Baugrundstück an.

Darüber hinaus befindet sich im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des Plangebietes, innerhalb des 300 m-Umkreises, ein Hydrant mit einer maximal zulässigen Entnahmemenge von 35,7 m³/h (Auskunft der MIDEWA vom 19.07.2016 zu bestehenden Hydranten). In Brandfällen wird eine Entnahme von Trinkwasser aus technischen Hydranten von der Feuerwehr durch die MIDEWA toleriert. Es wird darauf hingewiesen, dass die MIDEWA GmbH nicht die Vorhaltung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke übernimmt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

7.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Gemäß Stellungnahme der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH vom 29.03.2016 ist die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz gesichert. Die Schmutzwasserkanalisation ist entlang der inneren Erschließungsstraße Zur Aussicht bereits verlegt und mündet in das weiterführende öffentliche Abwassernetz. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung sind lediglich die erforderlichen Hausanschlüsse herzustellen.

7.2.2 Regenwasserentsorgung

Private Grundstücke

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz für das Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA vom 16.03.2011) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser kann ortsnah versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung einer Genehmigung bedarf.

Öffentliche Flächen

Das auf der Mischverkehrsfläche anfallende Regenwasser soll über das vorhandene Regenwassernetz abgeleitet werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandene Regenwasserleitung endet in einem Übergabeschacht an der Oberthauer Straße. Der Ablauf aus dem Übergabeschacht führt in eine Verrohrung (DN 400) unterhalb des nördlichen Straßengrabens der Oberthauer Straße. In diesen verrohrten Graben mündet nach Erkundung der HWS außerdem ein Teil der Ortsentwässerung aus der westlich des Plangebietes gelegenen Bergstraße.

Um das auf der Mischverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen verrohrten Graben abzuleiten, ist voraussichtlich die Errichtung einer geeigneten Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes mit einer Abflussbegrenzung von maximal 8 l/s erforderlich, um den weiterführenden Kanal nicht zu überlasten. Der genaue Standort sowie die Ausführung der Regenrückhaltung werden im Rahmen der Objektplanung der Erschließungsanlagen festgelegt.

Der verrohrte Graben verläuft nördlich der Oberthauer Straße in Richtung Osten und entwässert in den Graben Röglitz-Weißmar (Gewässer 2. Ordnung). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Wasserbehörde (Landkreis Saalekreis, SB Untere Wasserbehörde) eine entsprechende Genehmigung (Einleitgenehmigung) einzuholen ist.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist über ein vorhandenes und innerhalb der Erschließungsstraße Zur Aussicht verlaufendes Niederspannungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) gesichert. Im nordwestlichen Bereich an der Thomas-Müntzer-Straße befindet sich eine Netzstation der MITNETZ Strom.

Das entlang der Thomas-Müntzer-Straße verlaufende NS-Kabel ist nach Möglichkeit in nördliche Richtung um zu verlegen, so dass es in einem ca. 2 m Abstand zur Flurstücksgrenze der Thomas-Müntzer-Straße (Flurstück 25/1) verläuft. Damit wird die gemäß Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 08.04.2016 geforderte Schutzstreifenbreite (2,0 m zu beiden Seiten der Trasse) eingehalten. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des Flurstückes 25/1 festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass unterirdische Versorgungsanlagen (hier NS-Kabel) innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten sind.

Der Hausanschluss an das Niederspannungsnetz erfolgt über Bedarfsanmeldungen des Investors oder des Kunden bei dem Stromversorgungsunternehmen Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

7.3.2 Gas

In der Thomas-Müntzer-Straße verläuft entlang der südlichen Straßenseite eine Gasmitteldruckleitung (DN 150) der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas).

Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes kann über einen Anschluss an diese Gasmitteldruckleitung erfolgen. Gemäß Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH vom 29.03.2016 ist dazu der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Des Weiteren sind die erforderlichen Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände (Gasnieder-/Gasmitteldruckleitungen bis DP 1 =2,0 m) einzuhalten.

7.4 Abfallentsorgung

Entsprechend § 13 KrWG sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Saalekreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen.

Die Müllfahrzeuge können die innere Erschließungsstraße Zur Aussicht als Durchfahrtsstraße nutzen. Die Ein- und Ausfahrten sind durch entsprechende Radien aufgeweitet, so dass die Ein-, Aus- und Durchfahrt für 3-achsige Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m gesichert ist.

Innerhalb der Grundstücke sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises Saalekreis liegenden Grundstückes, auf dem überlassungspflichtige Abfälle im Sinne des § 3 AbfS anfallen können verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstückes an die Abfallentsorgung des Landkreises zu verlangen (Anschlussrecht).

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/21 “Zur Aussicht“ umfasst ca. 3,2 ha.

Flächennutzung		Größe
Allgemeines Wohngebiet		25.570 m ²
davon nach GRZ bebaubar	10.108 m ²	
Verkehrsfläche		3.240 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		250 m ²
öffentliche Grünfläche		2.820 m ²
davon mit Maßnahmen	2.820 m ²	
Summe		31.880 m²

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

9.2 Kostentragung

Die Kosten für Planung (Bebauungsplan) und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer, der GP Papenburg Logistik GmbH, getragen. Somit entstehen der Gemeinde Schkopau im Zusammenhang mit der Bebauung des Geländes keine Kosten.

Zur Übernahme der Erschließungskosten wird die Gemeinde Schkopau mit dem Flächeneigentümer einen Erschließungsvertrag abschließen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Ortsbild

Das Planvorhaben schließt sich an den geschlossenen Siedlungsbereich der Ortslage Raßnitz an. Auf der Fläche wurden schon 3 Bauvorhaben (Wohngebäude) entwickelt. Die Fläche ordnet sich nach Umsetzung der Planung in die bereits bestehenden Strukturen ein.

Da die Fläche voraussichtlich parzelliert und die Grundstücke einzeln veräußert werden, ist zu erwarten, dass auf der Fläche sehr unterschiedliche Wohnhäuser entstehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bilden dabei den Rahmen der herzustellenden Gebäude.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen erfolgt die Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

10.2 Verkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes wird Verkehr erzeugt. Der Verkehr kann unmittelbar über das vorhandene leistungsfähige, klassifizierte Straßennetz (Thomas-Müntzer-Straße) an- und abfließen. Das Verkehrsaufkommen auf der Thomas-Müntzer-Straße wird sich durch den Anwohnerverkehr im Wohngebiet „Zur Aussicht“ etwas erhöhen. Mit der begrenzten Grundstücks- und Einwohnerzahl wird sich die Belastung jedoch in vertretbaren Grenzen halten.

Innerhalb des Plangebietes werden durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (gemischte Verkehrsfläche und beabsichtigte Widmung als verkehrsberuhigte Zone – Beschilderung mittels Zeichen 325) die Sicherheit und der Wohnwert erhöht.

10.3 Belange der Bevölkerung

Mit der Sicherung von Wohnbauflächen wird den Bedürfnissen der Bevölkerung zur Bildung von Wohneigentum entsprochen.

11 Umweltbericht

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Mit der Fortführung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen werden. Vorgesehen ist neben der Fertigstellung der vollständigen Erschließung des Plangebietes eine Bebauung mit vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden.

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Thomas-Müntzer-Straße. Die innere Erschließung wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße ist bereits mit Ausnahme der Deckschicht hergestellt.

Im Nordosten sowie Südwesten werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die städtebauliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung werden daher die entsprechenden Festsetzungen erarbeitet und im Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Für den speziellen Artenschutz wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch im Landschaftsplan Raßnitz [3] wird das Plangebiet als Baufläche beschrieben. Es sind hier keine landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit

spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.3.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Raßnitz. Es grenzt südlich an die nach Röglitz führende Thomas-Müntzer-Straße an. Im Westen grenzen die zur Wohnbebauung an der Bergstraße zugehörigen Hausgärten an das Plangebiet. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch eine natürliche Geländekante begrenzt, die nach Osten und Südosten hin als abfallende Böschung eines Grabens ausgebildet ist. Daran schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft. Die ehemaligen Stall- und sonstigen Betriebsanlagen wurden zu Beginn der 1990er Jahre zurückgebaut. Es folgte die Sanierung und Baufeldfreimachung des Geländes.

Zwischenzeitlich ist die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die Erschließungsstraße Zur Aussicht ist bereits mit Ausnahme der Deckschicht hergestellt sowie die Ver- und Entsorgungsmedien in der entsprechenden Dimensionierung verlegt.

Es wurden bisher zwei Wohngebäude und ein Gästehaus innerhalb des Plangebietes realisiert.

Die verbleibende Fläche des Plangebietes wird derzeit als Zwischennutzung durch die örtliche Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Insbesondere der zentrale Bereich wird mehrmals im Jahr gemäht.

11.3.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

11.3.3 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind zum einen Wirkungen des Vorhabens auf das zu betrachtende Gebiet und zum anderen die potenziell von dem Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu beachten.

Das Plangebiet schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung (Bergstraße) an. Innerhalb des Plangebietes wurden schon zwei Wohngebäude und ein Gästehaus errichtet. Auch im Süden grenzt an das Plangebiet, lediglich durch einen Böschungsbereich abgegrenzt, eine Wohnbebauung (Oberthauer Straße) an.

Eine sehr geringe Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle überlagert.

Die Fläche selbst besitzt aufgrund fehlender Ausstattung bzw. Wegebeziehungen keine Erholungsfunktion für die Bewohner der Ortschaft Raßnitz. Für die Bewohner des Plangebietes selbst besitzt das Gebiet innerhalb der grundstücksbezogenen Frei- und Gartenflächen eine Erholungsfunktion.

Bewertung

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Wirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus, da die Fläche mit Ausnahme der bereits errichteten Gebäude keiner Nutzung unterliegt. Da das Plangebiet an Wohnbebauung angrenzt, wirken auch in das Gebiet keine Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen sind durch den Flughafen und den Straßenverkehr der nördlich (K 2146) und südlich (L170) an das Plangebiet angrenzenden Straßen zu erwarten. Im Nordosten ist eine Vorbelastung durch Fluglärm zu verzeichnen, der durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung der Bewohner von Raßnitz. Die bereits vorhandenen Hausgärten weisen lediglich eine private Erholungseignung auf.

11.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Unter der potenziell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde. Die eigentliche potenziell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde durch die intensive Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort bzw. durch den Rückbau und die Sanierung der Fläche nachhaltig verändert.

Das Plangebiet liegt derzeit mit Ausnahme der inneren Erschließungsstraße sowie der Wohngrundstücke brach. Die zwischenzeitlich entwickelte Wiesenfläche wird mehrmals im Jahr gemäht und aktuell durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Bäume und Sträucher entwickelten sich nur entlang des Erschließungsweges bzw. in den Randbereichen des Plangebietes. An der Thomas-Müntzer-Straße sind Bäume (Pappeln) und Sträucher vorhanden.

Artenschutz

Die Erfassungen zu vorkommenden Tieren wurden 2016 durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen wurden folgende Tierartengruppen erfasst:

- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Heuschrecken
- Tagfalter

Die Ergebnisse der Erfassungen sind dem Artenschutzbeitrag (Anlage 3) zu entnehmen.

Avifauna

Während der Begehungen konnten insgesamt 22 Vogelarten dokumentiert und innerhalb dieser elf Arten als Brutvögel klassifiziert werden. Aufgrund der geringen Beobachtungsfrequenz, jedoch passender Habitatbedingungen wurden vier weitere Arten als mögliche Brutvögel eingestuft. Das Gebiet wurde zusätzlich von sieben Arten zur Nahrungssuche/-erwerb genutzt und mögliche Brutvorkommen dieser Arten sind außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Folgende Arten wurden

als Brutvögel: Amsel, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Nachtigall, Neuntöter, Star, Zilpzalp,

als mögliche Brutvögel: Bachstelze, Bluthänfling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz,

und als Nahrungsgast: Buchfink, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz

erfasst.

Heuschrecken und Tagfalter

Es konnten 14 Heuschreckenarten, darunter 7 Langfühler- und 7 Kurzfühlerschreckenarten erfasst werden. Weiterhin kommen 16 Tagfalterarten vor. Für 11 der 16 erfassten Tagfalterarten deuten die vorliegenden Beobachtungen auf eine mögliche, wahrscheinliche oder sichere Fortpflanzung im Planungsraum hin.

Reptilien

Im Rahmen einer Präsenzprüfung wurden Zauneidechsen bei Frühsommerbegehungen nachgewiesen. Bei den Herbstbegehungen gelang jedoch kein Nachweis von Jungtieren.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/ Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist gering. Das ist auf die vorangegangene und aktuelle Nutzung zurückzuführen. Da das Plangebiet durch die frühere Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bereits stark überprägt ist, sind keine natürlichen oder naturnahen Ausstattungen mehr vorhanden.

Alle Vogelarten sind laut BArtSch-VO als „besonders geschützt“ eingestuft und darüber hinaus besitzt der Grünspecht den Status „streng geschützt“. Der Neuntöter ist der einzige nachgewiesene Brutvogel im Plangebiet, der im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt wird.

Die Nutzung der Untersuchungsfläche als Brut- oder Nahrungshabitat konnte für vier (Rote Liste Deutschland: RL-D) bzw. sieben (Rote Liste Sachsen-Anhalt: RL-ST) Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden. Als Brutvögel bzw. mögliche Brutvögel wurden Bachstelze (RL-ST: „Vorwarnliste“), Bluthänfling (RL-D/ST: „Vorwarnliste“), Feldsperling (RL-D: „Vorwarnliste“, RL-ST: „gefährdet“), Gartenrotschwanz (RL-ST: „gefährdet“) und Haussperling (RL-D/ST:

„Vorwarnliste“) identifiziert. Offenland Bereiche in Siedlungsräumen/-nähe werden besonders durch diese Arten als Bruthabitate genutzt. Ein Brutvorkommen des Grünspechtes (RL-ST: „Vorwarnliste“) im Plangebiet ist unwahrscheinlich, da dieser Baumhöhlen an den Rändern von Wäldern bevorzugt. Dennoch wurde diese Art bei der Nahrungssuche beobachtet.

Für Heuschrecken und Tagfalter wurde in Bezug auf Sachsen-Anhalt ein eher mäßiger Anteil der zugehörigen Spezies nachgewiesen. Sämtliche Arten sind bereits aus dem Umfeld bekannt.

Im Planungsraum fand sich keine FFH-, Verantwortlichkeits- oder gesetzlich „streng geschützte“ Heuschreckenart, mit Blauflügliger Ödlandschrecke aber eine „besonders geschützte“ Art. Diese Art wird in Deutschland und Sachsen-Anhalt in der Vorwarnliste geführt.

Es konnte keine FFH-, gesetzlich „streng geschützte“ oder Rote-Liste-Tagfalterart gefunden werden, doch sind immerhin drei indigene Tagfalterarten des Planungsraumes gesetzlich „besonders geschützt“ (Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling, Kleines Wiesenvogelchen).

Die Bewertung einer Probefläche für Tagfalter und Heuschrecken ergab einen hohen Wert der Lebensraum- und Biotopverbund-Funktion für Heuschrecken sowie für Tagfalter. Hinsichtlich der Refugialraum-Funktion ist die Probefläche für beide Taxa jedoch von geringem Wert.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Habitatausstattung überwiegend eine gute Eignung für Zauneidechsen auf. Zauneidechsen sind als Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie gemäß § 44 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Zusammenfassend lässt sich das Plangebiet hinsichtlich der Bewertung der Einzelkriterien Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung einstufen.

11.3.5 Schutzgut Boden

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte nördlich der Elsteraue. Unter den bestehenden inhomogenen Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten folgen pleistozäne Ablagerungen. Dabei handelt es sich um Geschiebelehm und Geschiebemergel mit eingelagerten Bändertonen und Schmelzwassersanden- und -kiesen. Darunter folgen tertiäre Bereiche bestehend aus Braunkohleresten, Tonen, Sanden und Kiesen. Den Festgesteinsuntergrund bilden Sand- und Tonsteine des Mittleren Buntsandsteins.

Das Plangebiet unterlag bisher einer starken Überprägung durch die langjährige Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Durch den erfolgten Rückbau der ehemaligen Stall- und sonstigen Betriebsanlagen sowie Auffüllungen und Planierarbeiten steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Bewertung

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind, bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen, als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Sie weisen keinen natürlichen Schichtenaufbau auf. Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt möglich. Der anstehende Boden kann als Standort für Pflanzen dienen, bedingt aber eine an die Bodenverhältnisse angepasste Artenzusammensetzung, die nicht den natürlichen Verhältnissen entspricht. Die Bodenfruchtbarkeit ist nur gering. Anfallendes

Oberflächenwasser kann ungehindert versickern. Es kann jedoch aufgrund des vorhandenen Geschiebemergels (wechselnde Durchlässigkeit des Geschiebemergels – vgl. Pkt. 4.5 der Begründung) mit kurzfristigem Auftreten von Schichtenwasser bzw. Staunässe; besonders nach längeren Niederschlägen; gerechnet werden. Die Funktion für den Wasserhaushalt wird mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen ausgeübt.

Der Boden wird deshalb hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung mit der Wertstufe „gering“ bewertet.

11.3.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 [2] vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass aufgrund des vorkommenden Geschiebemergels mit wechselnder Durchlässigkeit, zu kurzfristigem Auftreten von Schichtenwasser bzw. Staunässe - besonders nach längeren Niederschlägen - gerechnet werden muss.

Auf Grund der Höhenlage des Plangebietes (97,37 m HN und 102,60 m HN) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Dies wird durch das vorliegende Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 bestätigt. Bei den Bohrungen, die bis 8,0 m geführt wurden, ist kein Grundwasser angeschnitten worden

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Fließ- bzw. Standgewässer vorhanden.

Bewertung

Die im Planungsraum hydrologischen Verhältnisse sind als stark anthropogen beeinflusst einzustufen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Grundwasser ist aufgrund der anthropogenen Beeinflussung sowie der schwachen Durchlässigkeit des anstehenden Geschiebelehm-/mergels als gering einzustufen.

11.3.7 Schutzgut Klima / Luft / Lärm

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge zur Leipziger Tieflandsbucht. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C. Als wärmster Monat wird der Juli mit 17,9 °C, als kältester der Januar mit -0,4 °C an gegeben.

Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 595 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet [1].

Das Plangebiet grenzt an das festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet des Verkehrsflughafen Leipzig/Halle an. Im Nordosten kommt es zu einer geringfügigen Überlappung. Somit ist von einer Lärmbelastung durch den Verkehrsflughafen Halle/Leipzig auszugehen.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Raßnitz. Mesoklimatisch ist hier ein Offenlandklima ausgebildet. Es dient, da die Versiegelung sehr gering und die Fläche mit einer Vegetationsschicht bestanden ist, als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt jedoch dem Gefälle folgend nach Südosten bis Osten ab, so dass die Wirkungen in der Ortslage nicht spürbar werden. Die klimatologische Leistungsfähigkeit des Gebietes ist demzufolge als mittel einzuschätzen.

Auf die Luftqualität wirkt sich eine Grundbelastung (Verkehrsbelastung und zum Teil Hausbrand) aus, die als gering einzuschätzen ist.

Da sich das Plangebiet im Einflussbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle befindet, ist die Belastung insbesondere bei Ostwindwetterlagen als hoch einzuschätzen.

11.3.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft bestimmt. Unterstützt werden diese Eigenschaften noch durch die prägenden Faktoren Relief, Vegetation sowie stehende und fließende Gewässer. Die Wirkung aller dieser Faktoren wird stark durch den Einfluss des Menschen und daraus entstehender Überformungen der Ursprünglichkeit der Landschaft bestimmt.

Die Überprägung des Standortes durch die Nutzung als Stallanlage ist nicht mehr erkennbar. Mit der bereits vorhandenen Straße wird ein neues Landschaftsbildelement eingebracht. Geprägt wird das Plangebiet jedoch durch die ausgebildete Grasflur und die aufkommenden Gehölze.

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für die Bewohner von Raßnitz.

Bewertung

Da sich das Plangebiet am Ortseingang von Raßnitz befindet, besitzt es eine große Bedeutung für das Ortsbild. Da die geplante neue Nutzung erst in Form der bereits angelegten Straße erkennbar ist, ist der Ortsrand derzeit ungegliedert. Mit den bereits vorhandenen Gehölzen wird die Fläche jedoch strukturiert.

Für die Erholungsnutzung weist sie keine Eignung auf.

11.3.9 Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Nach dem Rückbau der ehemaligen Stallanlagen und sonstigen Anlagen der früheren landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Gelände teilweise aufgefüllt, eingeebnet und für eine zukünftige Nutzung als Wohnbaustandort vorbereitet. Die Bauflächen sind vorrangig als Grasflur ausgebildet, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Diese sind aufgrund der Bodenverhältnisse artenarm. Der Gehölzbestand wird durch Pappeln und Birken dominiert.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von geringer Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden. Es herrscht eine geringe Struktur- und Artenvielfalt vor.

Zusammenfassend lässt sich der Raum hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

11.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde darstellen.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Erdeingreifende Maßnahmen bedürfen deshalb einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung und anthropogenen Überprägung des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern als gering einzuschätzen.

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.4.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat bereits mit der Errichtung der Straßenflächen und der ersten Wohnhäuser begonnen. Überwiegend sind die Bauflächen noch nicht bebaut, so dass weitere Bodenflächen versiegelt werden. Jedoch steht aufgrund der Vornutzung kein gewachsener Boden mehr an. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Gehölze, Grasflur) werden auf den Bauflächen vollständig beseitigt, was auch Auswirkungen auf die vorkommenden Tiere haben wird.

Mit der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet werden sich der Wasserabfluss und das Kleinklima verändern. Jedoch sind diese Veränderungen nicht als erheblich einzuschätzen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird der Ortsrand von Raßnitz nach Nordosten verschoben. Mit der Bebauung wird sich der Charakter des Gebietes nochmals erheblich ändern. Eine Erholungseignung ist nur im Bereich der Hausgärten für die Nutzer gegeben.

11.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der jetzige Zustand der Fläche beibehalten. Das heißt, die Wiesenfläche wird weiterhin aufgrund der Nutzung als Übungsgelände der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mehrmals im Jahr gemäht. Die Randbereiche werden sich sukzessiv entwickeln und zunehmend verbuschen. Damit verbunden ist eine Entwertung als Lebensraum für Zauneidechsen, andererseits werden aber gehölzbrütende Arten diese Flächen zunehmend besiedeln.

11.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Satzung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

11.5.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes wird mit der Errichtung von Wohnhäusern eine schutzbedürftige Nutzung entwickelt. Der Schutzanspruch ergibt sich im Hinblick auf Flug- und Verkehrslärm. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

11.5.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig. Auch wenn derzeit nicht versiegelte Flächen künftig bebaut werden, ist dieser Eingriff nicht als erheblich zu bewerten. Es handelt sich um einen Altstandort und mit einer GRZ von 0,4 kann weniger Fläche versiegelt werden.

11.5.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand werden vorhandene Strukturen aufgegriffen und Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ergänzende Anpflanzungen von Gehölzen vorzunehmen. Vorrangig dienen diese Flächen jedoch dem Artenschutz.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt, da die ökologischen Effekte mit einer größeren zusammenhängenden Maßnahme höher zu bewerten sind. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Waldrandentwicklung.

11.5.4 Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist insbesondere auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Raßnitz zu verweisen. Das Landschaftsbild wird sich mit der Umsetzung des Vorhabens verändern, bei Eingrünung der Grundstücke wird jedoch ein neuer Ortsrand entwickelt.

11.5.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung der Satzung gemäß § 14 i.V.m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein wird, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festlegungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Ergänzend zu den vorstehenden Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis.

In die Bilanzierung werden die als Grasflur mit Gehölzen beschriebenen Flächen mit einem Mischfaktor in die Bewertung eingestellt. Da innerhalb dieser Flächen auch Offenbodenflächen vorhanden sind, wird auch das bei der Festlegung des Wertfaktors berücksichtigt. Diese Flächen lassen sich insgesamt nicht einem Biotoptyp eindeutig zuordnen, auch ist die separate Bewertung der kleinteiligen Differenzierung nicht sinnvoll.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung erging der Hinweis, dass die Baumreihe an der Thomas-Müntzer-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht. Da in diesem Bereich Erschließungsarbeiten notwendig sein werden, wird diese Baumreihe nicht zum Erhalt festgesetzt und daher in die Bilanzierung eingestellt.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude, Versiegelung (GRZ 0,4)	0	2.950	10.228	-	-
VSB	Straße, Wege	0	4.100	3.490	-	-
GSB	Rasen, intensiv gepflegt	7	15.170	-	106.190	-
	1 Grasflur, 30 % Gehölze	10	4.330	-	43.300	-
	2 Grasflur, 50 % Gehölze	13	1.970	-	25.610	-
HRC	Baumreihe	10	1.500	-	15.000	-
HHA	Gehölz	18	840	840	15.120	15.120
HHC	Strauchhecke	10	1.020	-	10.200	-
	Maßnahmeflächen (M 1, M 2)	12	-	1.980	-	23.760
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl.	7	-	15.342	-	107.394
	Summe		31.880	31.880	215.420	146.274
	Bilanz B-Plan					-69.146
AI	Acker	5	6.000	-	30.000	0
WAR	Waldrand	20	-	1.000	-	20.000
XQV	Mischbestand, Laubholz, nur heim	16	-	5.000	-	80.000
	Bilanz extern					70.000

Im Ergebnis der Bewertung ist festzustellen, dass im Plangebiet ein Defizit verbleibt. Dieses wird durch eine Waldrandentwicklung in der Gemarkung Lochau ausgeglichen. Das Entwicklungsziel und die Bewertung sind mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt.

Die Gegenüberstellung ergibt somit ein ausgeglichenes Ergebnis. Damit können die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert werden.

11.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für das Plangebiet nicht.

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Standort, der jahrzehntelang einer baulichen Nutzung (Landwirtschaftlicher Produktionsstandort) unterlag. Nach Rückbau der Stallanlagen und sonstigen Anlagen zu Beginn der 1990er Jahre wurde die Fläche zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes vorbereitet. Sowohl die innere Erschließungsstraße als auch die Ver- und Entsorgungsmedien wurden im Plangebiet hergestellt. Des Weiteren wurden schon zwei Wohngebäude sowie ein Gästehaus im Plangebiet errichtet.

Damit begründet sich die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens, welches nunmehr zum Abschluss gebracht und das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Dem Planungsziel des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche) wird mit der Umsetzung der Planung entsprochen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die im Ortsteil Raßnitz vorhandenen Bebauungsplangebiete hinsichtlich ihrer Auslastung geprüft. Lediglich im Baugebiet Nr. 4 „Gartenweg“ stehen noch vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung.

Mit der Fortsetzung und dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Zur Aussicht“ und mit der Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandortes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen sowie das Angebot zur Bildung von Wohneigentum im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes ergänzt.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

12.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

12.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

12.2 Maßnahmen zur Überwachung

12.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Absicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen sowie eine Reallast im Grundbuch des Flurstücks 33/18 der Flur 3 in der Gemarkung Lochau eingetragen.

12.2.2 Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Satzung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes ist insbesondere für die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen ein Monitoring notwendig. Dieses erstreckt sich je Umsetzungsperiode über einen Zeitraum von 2 Jahren. Dabei sind die Ersatzlebensräume 4 x jährlich zu begehen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohngebiet entwickelt werden, für das die Erschließung bereits erfolgt ist. Mit der Fortsetzung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen Entwicklung des Wohngebietes „Zur Aussicht“ geschaffen werden.

Für das Plangebiet wurde eine Vorbelastung durch Lärm, insbesondere Verkehrs- und Fluglärm festgestellt. Daher wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Die Fläche, in der sich das Siedlungsbeschränkungsgebiet mit dem Plangebiet überlagert, wurde von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche festgesetzt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage, so dass natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht. Nach Rückbau der Altbebauung hat sich die Fläche sukzessiv entwickelt. Zudem ist die Erschließung bereits realisiert sowie Teilflächen bereits bebaut.

Die Untersuchungen zum Vorkommen von Tieren ergaben Nachweise von Zauneidechsen, Brutvögeln sowie Heuschrecken und Tagfaltern. Relevanz im Hinblick auf den speziellen Artenschutz haben Neuntöter und Zauneidechse als streng geschützte Arten. Im Bebauungsplan wurden daher Maßnahmen festgesetzt bzw. unter Hinweisen aufgeführt, um den Individuen- und Lebensstättenchutz einzuhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich des Maßnahmenkonzeptes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

13 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, rechtswirksam seit 1. Dezember 2009
- [2] Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen und der Kontamination, Erdbaulabor Erfurt GmbH, 18.04.1996
- [3] Landschaftsplan Raßnitz, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, 2007
- [4] Schallimmissionsprognose, Gemeinde Schkopau Ortsteil Raßnitz, Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“, 2. Entwurf, Graner Ingenieure GmbH, 05.07.2016
- [5] Abwassertechnische Berechnungen, Nachweis Löschwasserversorgung, Zuarbeit zum B-Plan 9/21 „Zur Aussicht“ in Raßnitz, Arcadis GmbH Deutschland, September 2016
- [6] Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ der Gemeinde Schkopau, habit.art - Ökologie und Faunistik Guido Mundt, Oktober 2016