

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30**

06729 Elsteraue OT Altröglitz



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 7
„Wohngebiet B2 Draschwitz“**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Januar 2025

Auftragnehmer:



Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiter:

M. Tireviciute B. Sc.
N. Schürmann M. Sc.

Projekt-Nr.

21-096

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Verfahren	5
	2.1 Plangrundlage	5
	2.2 Planungsverfahren	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3	Lage, Abgrenzung.....	6
4	Bestandsaufnahme	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
	4.4 Altlasten und Kampfmittel	8
5	Übergeordnete Planungen	8
	5.1 Landesplanung.....	8
	5.2 Regionalplanung.....	10
	5.3 Flächennutzungsplan.....	10
6	Geplante bauliche Nutzung	12
	6.1 Art der baulichen Nutzung	12
	6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
	6.4 Stellplätze.....	13
	6.5 Verkehrsflächen.....	14
	6.6 Grünflächen.....	14
	6.7 Flächen für die Abfallentsorgung	14
7	Erschließung	14
	7.1 Verkehrserschließung.....	14
	7.2 Trinkwasserversorgung	15
	7.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz	15
	7.4 Abwasserentsorgung.....	16
	7.5 Niederschlagswasser.....	16
	7.6 Stromversorgung	18
	7.7 Gasversorgung.....	18
	7.8 Telekommunikation	18
	7.9 Abfallentsorgung.....	19
8	Immissionsschutz.....	19
9	Flächenbilanz	22
10	Naturschutz und Landschaftspflege	22
11	Hinweise	24
	Quellenverzeichnis.....	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Ausgabe 2018-01)	21
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Ortsteil (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021), nicht maßstäblich	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich	11
Abb. 3:	Auszug aus dem Entwurf FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich (10/2024)	12

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“ im OT Draschwitz beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Draschwitz der Gemeinde Elsteraue und unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung. Im Westen grenzt die Zeitzer Straße (Bundestraße B2) und im Norden eine landwirtschaftliche Fläche sowie Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Zudem befinden sich östlich und südlich Wohngebäude und eine Grünfläche. Das Plangebiet stellt planungsrechtlich eine Außenbereichsfläche dar, die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.

Geplant ist die Teilung in bis zu acht Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern. Die Erschließung soll über eine herzustellende Erschließungsstraße östlich an die Draschwitzer Hauptstraße erfolgen.

Durch den Anschluss der geplanten Wohnbaufläche an bestehende Strukturen und die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sowie eine weitestgehende Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist von einer flächensparenden Entwicklung auszugehen. Mit dem Bebauungsplan soll Platz für zeitgemäße Wohnformen geschaffen werden, da derzeit in der Ortslage Draschwitz keine weiteren Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Planung soll auch dazu dienen, junge Familien mit Kindern in der Gemeinde zu halten und so dem Bevölkerungsverlust zu begegnen, das gemeindliche Leben zu stärken, den wirtschaftlichen Betrieb der gemeindlichen Infrastruktur zu sichern und die Daseinsvorsorge zu stärken. An der Planung wird festgehalten.

Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Bauplätze zur Stärkung des Ortsteils Draschwitz im Rahmen der Eigenentwicklung.

Der südöstliche Teil des Flurstücks 486 der Flur 3 in der Gemarkung Draschwitz, der bereits als Garten genutzt wird wurde im Rahmen der Entwurfserstellung teilweise aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die derzeitige Nutzung als Gartengrundstück bleibt unverändert bestehen, und es sind keine baulichen Maßnahmen oder Änderungen der Nutzung vorgesehen. In Abstimmung mit dem Eigentümer und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen wurde festgestellt, dass keine Notwendigkeit besteht, das Grundstück in die Planungsmaßnahme einzubeziehen. Damit besteht aus Sicht der Gemeinde Elsteraue auch kein Planerfordernis.

Für die Gemeinde Elsteraue liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vom 10. Oktober 2007 vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue sind für die Plangebietsfläche gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Die Gemeinde Elsteraue führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das Gemeindegebiet durch. Der Entwurf lag in dem Zeitraum vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 öffentlich aus. Darin wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit bis zu 8 Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken und Schaffung öffentlicher Stellplätze

- städtebauliche Abrundung des Ortsteils Draschwitz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient die Vermessungsunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ObVermIng) Vermessungsbüro Eisenschmidt (Stand November 2024).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	15.04.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	04.04.2022 bis 06.05.2022
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	25.03.2022 bis 13.05.2022
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung		
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Ein von Bebauung freizuhaltenen Bereich wurde festgesetzt, um ausreichend Fläche für geeignete lärmindernde Maßnahmen zu schaffen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers für das Wohngebiet sowie die Straßenentwässerung wurde konkretisiert, um eine geordnete Ableitung sicherzustellen.

Die textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zu den Lärmpegelbereichen wurden in die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verschoben, da sie keinen direkten Bezug zum Boden aufweisen. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich auf der Planzeichnung korrigiert, um die Lärmsituation entsprechend der gutachterlichen Aussagen darzustellen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Elsteraue. Diese liegt im Burgenlandkreis, in Sachsen-Anhalt. Die Fläche befindet sich an der Zeitzer Straße (B2) zwischen der Ackerfläche im Norden und Wohnbebauung im Osten und Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 263/27, 481, 486 (teilw.), 487 und 214 (teilw.) Flur 3 der Gemarkung Draschwitz. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 0,62 ha.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Draschwitz begrenzt:

- im Norden: Flurstück 72, Flur 4 (Ackerfläche)
- im Osten: Flurstück 214, Flur 3 (Gehweg)

- im Süden: Flurstücke 342/28, Flur 3 (Wohnbaufläche mit einer Grünanlage)
- im Westen: Flurstück 475, Flur 3 (Straßenverkehrsfläche)

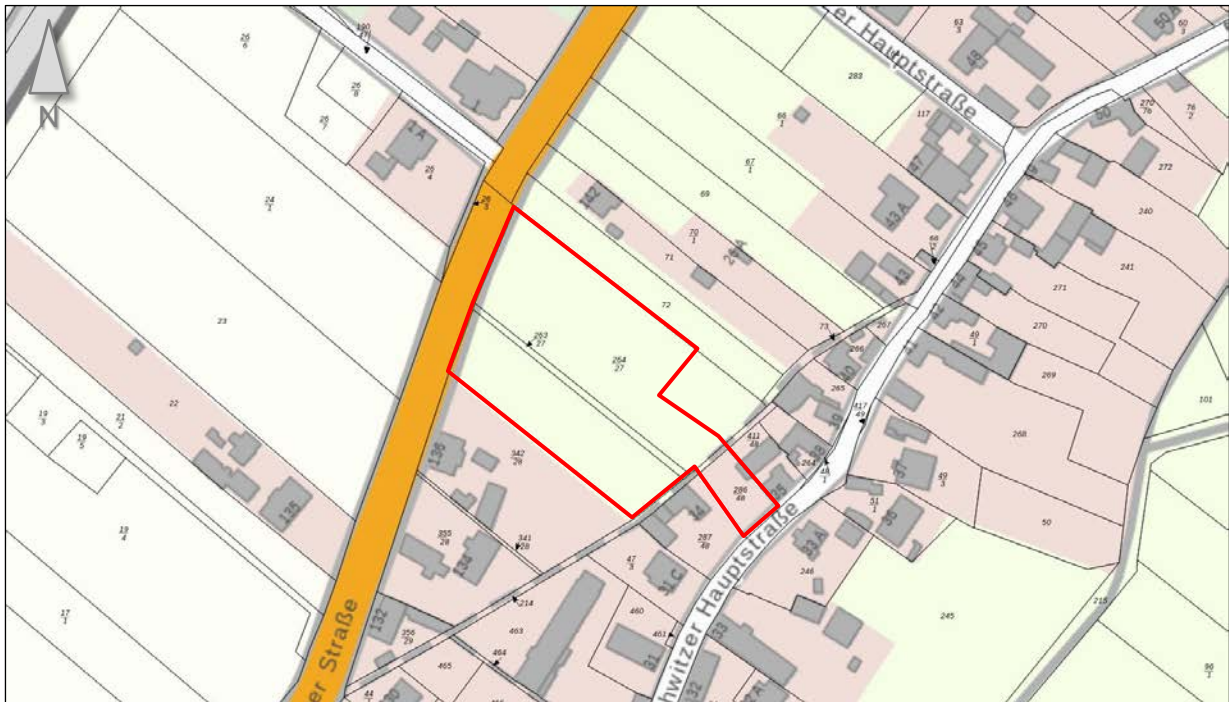


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Draschwitz zwischen der Zeitzer Straße (B2) und der Draschwitzer Hauptstraße. Das Umfeld des Plangebietes ist wesentlich von vorhandener Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden geprägt. Hier befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und Walmdach mit privaten Gartenflächen oder Innenhöfen. Die umfangreichen Ackerflächen liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Zeitzer Straße (B2).

Der Standort liegt auf einer ungenutzten innerörtlichen Grünfläche. Diese stellt eine im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) stillgelegte Ackerfläche dar. Auf dem Gelände ist eine niedrige Vegetation mit Sträuchern, Scherrasen und Bäumen vorhanden.

Das Gelände weist eine ebene Topographie auf.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i. S. §§ 22bis 29 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 1 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes. Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt unmittelbar an ein Wohnhaus, welches als Baudenkmal (Objektnummer 09485729) ausgewiesen ist und an eine Häusergruppe, welche als Denkmalbereich (Objektnummer 09485730) ausgewiesen sind. Negative Auswirkungen auf diese Denkmale sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Eine Beeinträchtigung anderer Denkmale in der Umgebung ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird zudem auf § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DSchG ST) hingewiesen. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Außerdem ist das Vorhaben mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz vereinbar.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

Kampfmittel

Erkenntnisse über eine Belastung der in den Planbereich einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln konnten gemäß Stellungnahme des Burgenlandkreises nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

In der Karte des LANDESENTWICKLUNGSPLANS 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010) ist die Gemeinde Elsteraue als ländlicher Raum dargestellt.

Laut Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Die vorliegende Planung trägt dem Ziel Rechnung. Durch das Vorhaben des neuen Wohngebiets wird der Ortsteil Draschwitz gestärkt und weiterentwickelt.

Laut Grundsatz G 12 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 13)

Das Planvorhaben berücksichtigt die Grundsätze. Durch das Vorhaben wird eine Erweiterung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Das Plangebiet schließt direkt an den Siedlungskörper der Ortslage an und ist durch umliegende Bebauung und Verkehrsflächen vorgeprägt. Eine Erschließung des Wohngebiets ist flächensparend möglich.

Gemäß Ziel Z 23 ist die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 2 (B2). Direkt an dieser Stelle befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Somit entspricht das Planvorhaben dem Ziel.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums sind im Landesentwicklungsplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Der Bereich der Gemeinde Elsteraue ist dem Vorbehaltsgebiet für Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zugeordnet. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (2023) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben.

Der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt lag im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 öffentlich aus.

Aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt mit Stand vom 22.12.2023 sind keine wesentlichen Punkte erkennbar, die gegen die vorliegende Planung sprechen würden.

Das Vorhaben zur Errichtung des neuen Wohngebiets trägt zur Erfüllung des Entwicklungsziels Z 2.3.2-1 „Entwicklungsziele des ländlichen Raums“ bei. Analog zum Ziel Z 13 des LEP 2010 wird der Ortsteil Draschwitz gestärkt und in seiner Entwicklung gefördert. Gleichzeitig unterstützt das Projekt die Entwicklungsziele der Verdichtungsräume gemäß Z 2.3.1-1, indem es die landschaftliche und kulturlandschaftliche Vielfalt des ländlichen Raums bewahrt. Diese Vielfalt prägt die Eigenart der Region, stärkt die regionale Identität und stellt ein bedeutendes Potenzial für die regionale Entwicklung dar.

Gemäß Ziel Z 3.1-1 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu nutzen. Das

geplante Vorhaben erfüllt dieses Ziel, da es bereits gut angebunden und verkehrstechnisch erschlossen ist. Darüber hinaus trägt die Planung auch zur Umsetzung des Ziels Z 3.1-2 bei, welches die Vermeidung von Zersiedlung fordert. Durch die geplante Bebauung wird ein Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen geleistet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Umfelds, wodurch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs erreicht wird.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

5.2 Regionalplanung

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE 2010 beinhaltet drei Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung. Der Leitbildgedanke „Wachstum und Innovation“ ist einer davon. *„In allen Teilen der Planregion sollen gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entwickelt werden. Die Planungsregion Halle soll sich unter Nutzung ihrer vielfältigen Potenziale als attraktiver und leistungsfähiger Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum in Verbindung mit hohen Umwelt- und Lebensqualitätsstandards entwickeln.“*

Die Gemeinde Elsteraue ist in der REP Halle 2010 dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen zugeordnet. Gemäß Grundsatz 4.26. G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Mit der Planung wird im Rahmen der Eigenentwicklung von Draschwitz eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Durch die Schaffung neuer Bauplätze, auch für junge Familien, wird einer Abwanderung entgegengewirkt und der ländliche Raum gestärkt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss III/07-2012 am 27.03.2012 die Fortschreibung des REP Halle 2010 beschlossen. Gegenstand der Fortschreibung war die Änderung bzw. Ergänzung einzelner Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans in Anpassung an den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010.

Die Festlegungen der Planänderung ergeben sich aus den beiden Regionalplänen (1) Sachlichen Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel 2019 und (2) Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023. Zu beachtende neue Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind jedoch noch nicht vorhanden.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue, welcher mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.11.2007 wirksam wurde, ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Die Planung sieht im Gegensatz dazu die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Zur

Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der FNP jedoch entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern.

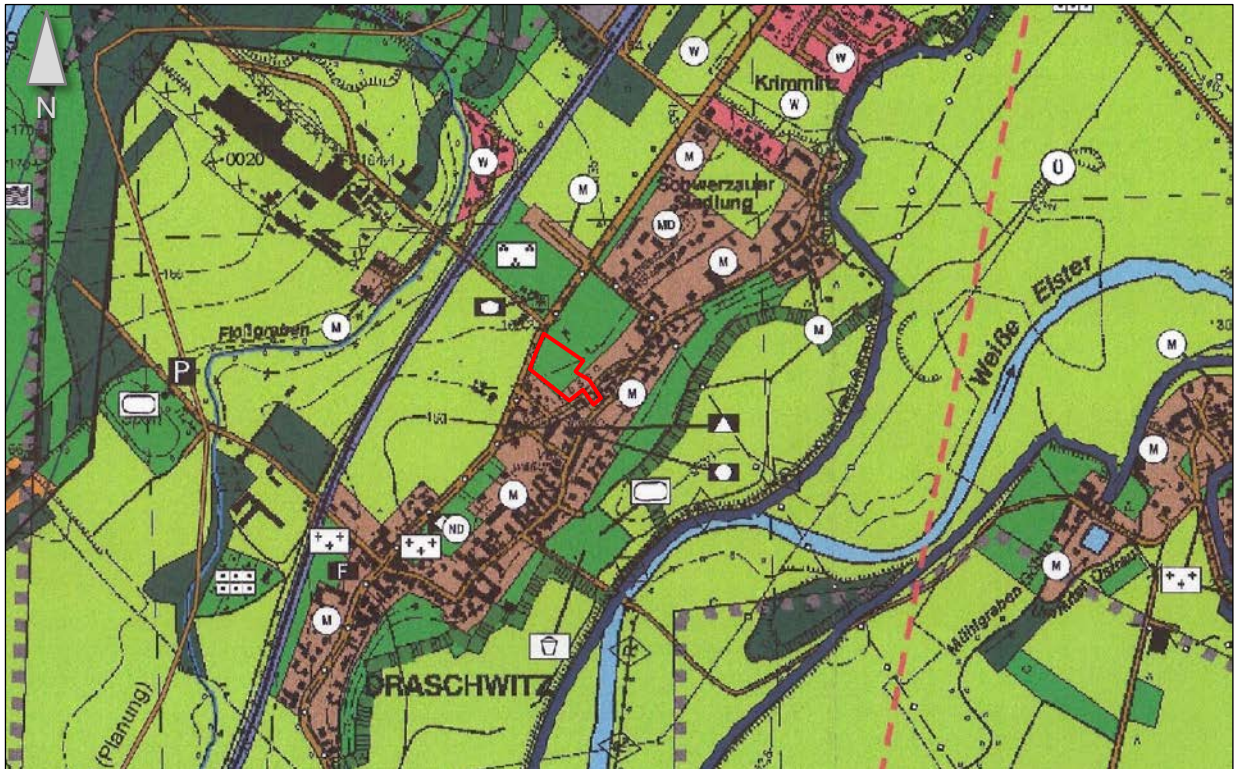


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gemeinde Elsteraue führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das Gemeindegebiet durch.

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat am 26.09.2024 den Beschluss über den Entwurf des Flächennutzungsplans gefasst und diesen zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf lag in dem Zeitraum vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 öffentlich aus. Darin wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich (10/2024)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die mit der vorliegenden Planung festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO stimmt insofern mit der geplanten Darstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans überein.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Burgenlandkreis.

Da derzeit damit zu rechnen ist, dass der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht wird, ist aufgrund der Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Burgenlandkreises erforderlich. Somit ist die vorliegende Änderung in der angestrebten FNP-Änderung zu berücksichtigen.

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt auch eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. Eine gewisse

Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören, zudem wäre die erforderliche Erschließung dafür nicht gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch, die sich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets befindet. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Ein Einfügen der entstehenden Bebauung in das heterogene Ortsbild ist gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m und entlang dem festgesetzten Lärmschutzwall in einem Abstand von 5 m. Somit entsprechen diese dem § 6 Abs. 5 BauO LSA. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

6.4 Stellplätze

In dem südwestlichen Bereich des Plangebiets sind 4 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden. Diese Stellplätze dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen in der Ortslage Draschwitz zu decken und um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück

zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke an das bestehende Verkehrsnetz ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche sich von dem südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in das Plangebiet hinein erstreckt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 5,5 m, sie ermöglicht somit gemäß der RAST 06 den Begegnungsfall PKW/LKW.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge festgesetzt (2-achsiges Müllfahrzeug). Die Festsetzung entspricht der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden. Die Straße vergrößert sich in diesem Bereich auf eine Breite von 15,5 Metern.

6.6 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb sind neben der Verkehrsfläche im südlichen Geltungsbereich private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf einer Fläche von etwa 175 m² mit der Zweckbestimmung gestaltete Abstandsfläche festgesetzt.

Diese dient der städtebaulichen Ordnung und der optischen Gliederung des Plangebiets. Sie gewährleistet eine funktionale und ästhetische Abgrenzung der Verkehrsfläche. Die geplante Begrünung fügt sich in das bestehende Landschaftsbild ein und unterstützt somit die Integration des neuen Wohngebiets in die umgebende Siedlungsstruktur.

6.7 Flächen für die Abfallentsorgung

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird am Übergang zum öffentlichen Straßenverkehrsnetz eine Fläche für Gemeinschaftsaufstellplätze zur Müllentsorgung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA festgesetzt.

Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, da vorgesehen ist, dass Müllentsorgungsfahrzeuge die Planstraße nicht befahren. Die zentrale Lage der Aufstellfläche gewährleistet eine effiziente und nutzerfreundliche Müllentsorgung, ohne den inneren Bereich des Plangebiets durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Die Abfallsammelbehälter sollen in diesem Bereich zur Abholung bereitgestellt werden, eine dauerhafte Nutzung als Abstellfläche für Müllbehälter ist nicht vorgesehen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über das südwestlich liegende Grundstück, welches direkt an die Draschwitzer Hauptstraße angrenzt.

Sowohl nördlich als auch südwestlich schließt die Draschwitzer Hauptstraße an die Zeitzer Straße an, welche gleichzeitig die Bundesstraße 2 (B2) ist. Von hier erreicht man südlich nach ca. 8 km die Innenstadt der Stadt Zeitz oder nördlich nach ca. 36 km die Stadt Leipzig.

Ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz direkt über die angrenzende Bundesstraße 2 (Zeitzer Straße) ist nicht möglich, da an dieser Stelle ein Lärmschutzwall geplant und festgesetzt ist. Eine Durchtrennung dessen würde die Funktion des Lärmschutzes erheblich mindern.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Draschwitz, welche sich auf der Zeitzer Straße direkt am Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz). Die nächste Haltestelle befindet sich auf der Draschwitzer Straße ca. 50 m südwestlich des Plangebiets. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linien 840 (Nißma – Reuden – Nißma), 848 (Staschwitz – Reuden – Staschwitz) sowie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz).

Im Ortsteil Profen, ca. 4,5 km entfernt, befindet sich der Bahnhof Profen, an welchem der Anschluss an den Schienenpersonenverkehr besteht. Die Linien RB13, RB22 und RE12 verkehren zwischen Hof Hbf., Saalfeld und Leipzig.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA), Niederlassung Saale-Weiße Elster über Trinkwasserleitungen in den angrenzenden Straßen. In der geplanten Erschließungsstraße soll eine Trinkwasserleitung hergestellt werden, von der aus die Baugrundstücke über eigene Hausanschlüsse angeschlossen werden sollen.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit auf den Flurstücken 486 und 487 und betrifft Trinkwasserleitung samt Nebenanlagen gemäß § 9 GBBerG, §§ 1, 4 SachenR-DV für die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH mit Sitz in Merseburg. Gemäß Bescheinigung des Burgenlandkreises, Umweltamt vom 20.09.2005 (Reg.-Nr.: 15256021/228/05) eingetragen am 04.04.2006, bei Umschreibung hier eingetragen am 28.08.2015.

Die Leitungsschutzanweisung ist entsprechend zu beachten. Es ist ein beidseitiger Abstand von 1,0 m von Leitungen und Kabeln einzuhalten.

7.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Elsteraue. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu sichern. Danach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Löschwasserversorgung im oben benannten Bereich wird über Hydranten sichergestellt. Nachfolgend werden 4 Standorte benannt, welche alle dem notwendigen Leistungsvermögen entsprechen.

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------------------------------------|
| 1. Draschwitzer Hauptstraße 40 | - | Ergiebigkeit: 46 Kubikmeter je Stunde
Entfernung: ca. 95m |
| 2. Draschwitzer Hauptstraße 34 | - | Ergiebigkeit: 48 Kubikmeter je Stunde
Entfernung: ca. 90m |
| 3. Draschwitzer Hauptstraße 50A | - | Ergiebigkeit: 72 Kubikmeter je Stunde
Entfernung: ca. 240m |
| 4. Draschwitzer Hauptstraße 50A | - | Ergiebigkeit: 62 Kubikmeter je Stunde
Entfernung: ca. 240m |

Weiterhin befinden sich im ausschlaggebenden 300 m Radius um das Schutzziel weitere leistungsfähige Hydranten mit einer mehr als ausreichenden Löschwassermenge.

Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist durchzuführen. Es wird auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und die Befestigung der Zufahrten hingewiesen.

Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar auszulegen, zu entwässern und nach zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen.

Des Weiteren sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband AZV Weiße Elster – Hasselbach/Thierbach (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Grundstücke sollen jeweils mit eigenen Hausanschlüssen über eine herzustellende Leitung in der geplanten Erschließungsstraße an die bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Für die Herstellung des Grundstücksanschlusses entstehen Kosten. Diese werden gemäß der Beitrags-, Gebühren-, Grundstücksanschlusskosten- und Abwasserabgabeabwägungssatzung erhoben.

7.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und

Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zu versickern oder zu verdunsten, sofern die Untergrundverhältnisse dafür geeignet sind. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Als verlässliche Planungsgrundlage sollten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997/2 durchgeführt werden. Diese sollten mit Versickerungsuntersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden kombiniert werden. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Für eine Versickerung ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

Mit Datum vom 20.04.2021 liegt ein geotechnischer Bericht (Buchholz+Partner, Anlage 2 zur Begründung) vor. Im Ergebnis zweier im Plangebiet durchgeführter Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Korngrößenverteilung wurde festgestellt, dass eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht erfolgen kann.

Im weiteren Planverfahren wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit mit Datum vom 26.07.2024 erstellt (Buchholz+Partner, Anlage 3 zur Begründung).

Gemäß der digitalen Grundwasserisohypsen-Karte im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen-Anhalt (GLD) liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Baufeld bei etwa 142 m NHN und fällt von Westen nach Osten ab. Das Untersuchungsgebiet ist hydrogeologisch durch schwach bis sehr schwach wasserdurchlässige Lösslehme und Löss charakterisiert. Im Zuge der Erkundungsarbeiten wurde in keinem der angelegten Aufschlüsse Grundwasser angetroffen.

Im Ergebnis der durchgeführten Sieb-/Schlammuntersuchungen nach DIN EN ISO 17892-4 wurde für den Lösslehm ein Durchlässigkeitsbeiwert von $8,0 \cdot 10^{-9}$ und für den Löss von $8,0 \cdot 10^{-8}$ m/s laborativ ermittelt. Gemäß dem DWA-Regelwerk ergeben sich korrigierte Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,6 \cdot 10^{-9}$ m/s, und $k_f = 1,6 \cdot 10^{-8}$ m/s.

Gemäß dem DWA-Regelwerk ergeben sich korrigierte Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,6 \cdot 10^{-9}$ m/s und $k_f = 1,6 \cdot 10^{-8}$ m/s. Diese ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs und auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist eine Versickerung von Wässern in den im Untersuchungsgebiet anstehenden Lösslehm im tieferen Untergrund nicht möglich.

Zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück bei sehr geringer Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird aus gutachterlicher Sicht ein Mulden-Rigolen-System (eine Kombination aus einer oberflächennahen Versickerung und Drainierung mit einem Rigolensystem für tiefere Schichten) als normgerechtes Versickerungsverfahren nach DWA-A 138 empfohlen.

Es wird eine Alternative zu einer konventionellen Verrieselung am untersuchten Standort vorgeschlagen, da eine direkte Anbindung an das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechend den Aussagen des Abwasserzweckverband Weiße Elster nicht möglich ist. Daher sieht das Entsorgungskonzept vor, das anfallende Niederschlagswasser grundstücksbezogen in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zwischenspeichern und anschließend über einen Überlauf in ein Verdunstungsbecken abzuleiten.

Dafür bietet sich gemäß gutachterlicher Untersuchung die Anlage eines Sickerteiches mit einer Versumpfungs- und Versickerungszone (nur für die anfallenden Niederschlagswässer) an.

Sickerteiche sind unabhängig von der Durchlässigkeit der anstehenden Erdstoffe im Untergrund, sie dürfen jedoch nur mit Niederschlagswässern von Dächern gespeist werden. Die Zuleitung des Regenwassers kann wahlweise unterirdisch über Rohre oder oberirdisch über Rinnen erfolgen. Aus gutachterlicher Sicht wird ein Zulauf über offene Rinnen wegen der leichteren Wartung und der Betriebssicherheit (kein Rückstau im Rohr) empfohlen. Der Versickerungsteich ist entsprechend der Dachfläche und den zu erwartenden Niederschlagsmengen ausreichend groß zu dimensionieren.

Für die Dimensionierung der Verdunstungsanlagen kann beispielsweise eine überschlägige Berechnung jeweils für Musterdachflächen von 100, 150 und 200 m² vorgenommen werden. Für den anzulegenden Schilfteich sind damit je nach Dachfläche Größen von etwa 37 bis 73 m² bei einer Tiefe von mindestens 40 cm erforderlich. Anhand der berechneten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass auf den Grundstücken im Plangebiet ausreichend Fläche für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht und die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets gesichert ist.

Die konkrete Berechnung der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erfolgt im Rahmen der Entscheidung welches Gebäude hergestellt wird und wird zum Bauanzeigeverfahren dargelegt.

Laut gutachterlicher Untersuchung (Anlage 4) besteht im südlichen Bereich des Plangebiets die Möglichkeit, das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund eines günstigen Durchlässigkeitsbeiwerts von $7,3 \cdot 10^{-6}$ m/s im Untergrund versickern zu lassen. Das Niederschlagswasser wird dabei gezielt in Sickerschächten gesammelt, um eine ordnungsgemäße Versickerung im Tiefenbereich zu gewährleisten. Diese Lösung stellt eine effiziente und nachhaltige Entwässerung der Verkehrsflächen sicher.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die MITNETZ Strom GmbH über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die MITNETZ Gas mbH.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Burgenlandkreises und erfolgt durch die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR (AW SAS - AöR).

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Voraussetzung dafür ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort.

Gemäß § 20 AbfWS Abs. 3 und 4 werden die in den 120-l- und 240-l-Abfallbehältern gesammelten Abfälle vom Anschlusspflichtigen zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitgestellt. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fußgänger oder Fahrzeuge nicht behindert oder gefährdet werden und dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Nur Müllgroßbehälter (MGB) mit 1.100l Fassungsvermögen werden von der AW SAS –AöR bzw. den von ihr beauftragten Dritten vom Stellplatz abgeholt. Art und Lage der Stellplätze sind mit der AW SAS –AöR abzustimmen. Sie müssen durch befestigte Zuwegungen mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden sein. Der AW SAS –AöR bzw. den von ihr beauftragten Dritten muss zum Zweck der Entsorgung der Zutritt zum Stellplatz gewährt werden.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während einer Bauzeit von der für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

8 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans zur Errichtung von acht Einfamilienhäusern wurde das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – goritzka akustik beauftragt, eine Schallimmissionsprognose zum auf das Gebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm zu erarbeiten sowie die Lärmpegelbereiche zu ermitteln (goritzka akustik, 09.03.2021, Anlage 1 der Begründung).

Konkret wurden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der nordöstlich gelegenen Bundesstraße B2 (Zeitzer Straße) und des DB-Schieneverkehrs sowie in ca. 1 km Entfernung zum Untersuchungsgebiet liegendes Abbaugelände des Tagebau Pirkau ermittelt. Demzufolge wurden daraus resultierende bzw. maßgebliche Außenlärmpegel berechnet. Als Grundlage aller schalltechnischen Beurteilungen wurde ein dreidimensionales schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass es eine Überschreitung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte vorliegt. Als Lösungsansatz wurde hier die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, z.B. durch die Umsetzung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße B2 (Zeitzer Straße) betrachtet und Anforderungen an das erforderliche Schalldämm – Maß ($R'_{w,ges}$) an die Gebäude gestellt.

Trotz eines empfohlenen 5 m breiten und 3 m hohen Lärmschutzwalls würden die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin mehr als 5 dB betragen, weil die Länge des Lärmschutzwalls jedoch durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs des

B-Plans begrenzt ist. Demzufolge werden die Schallimmissionen der Bundesstraße B2 seitlich am Lärmschutzwall in das Plangebiet hineinwirken.

Daher können gleichwertige alternativen Maßnahmen (z.B. durch eine Schallschutzwand) umgesetzt werden, die eine Überschreitung schalltechnische Orientierungswerte reduzieren können.

In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe gemäß § 9 Abs 2 BauGB unzulässig, solange die erforderlichen lärmindernden Maßnahmen nicht vollständig hergestellt und funktionsfähig sind.

Um die mögliche Fläche für einen Lärmschutzwall auf den Flächen zur Verfügung zu stellen, ist ein von Bebauung freizuhalten Bereich festgesetzt. Dieser kann entsprechend reduziert werden, sofern die Maßnahmenfläche nicht vollständig benötigt wird und die Zielerreichung der lärmindernden Maßnahme dadurch nicht gefährdet ist. Der einzuhaltenden Schutzstreifen zu den Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen bleiben davon unberührt.

Da der 50,0 dB(A) Außengeräuschpegel im Bebauungsplangebiet nicht eingehalten werden kann und dadurch die Belüftung von Wohn- und Schlafräumen eingeschränkt ist, sind in bestimmten Bereichen schalldämmende Lüftungseinrichtungen nötig. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Die Ergebnisse der Untersuchung zum Gewerbelärm zeigen, dass keine Konflikte vorhanden sind. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Ort der Emission und dem Untersuchungsgebiet besteht keine immissionsrelevante Lärmeinwirkung.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet durch zeichnerische Darstellung die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen einzuhalten. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen und Balkone) an der schienenabgewandten Seite anzuordnen.

Mit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Dennoch haben die Lärmpegelbereiche informativen Charakter. Gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

In Räumen mit Schlaffunktion (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) ist durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

Tab. 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Ausgabe 2018-01)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB ³⁾		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	²⁾

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

³⁾ Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,res} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.

Von der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist für die im Umfeld bereits bestehende Bebauung von keiner Verschlechterung der Immissionssituation durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen oder zunehmenden Anwohnerverkehr auszugehen.

Für weitergehende Informationen zum Immissionsschutz wird auf das Gutachten verwiesen (Anlage 1).

9 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	5.182	84,0
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.555	25,3
mit Überschreitung gem. § 19. Abs. 4 BauNVO	2.332	37,9
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.850	46,3
Grünfläche	175	2,39
Verkehrsfläche	772	12,5
davon		davon
Stellplätze	61	0,01
Gehweg	19	0,003
Flächen für Ver- und Entsorgung	28	0,45
Summe	6.156	100

Für das allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit können 30 Prozent bzw. 1.555 m² durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 Prozent für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf 2.332 m² erhöhen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

M1 Pflanzung von Bäumen

In der Nähe der Stellplätze sind 2 sowie auf jedem Grundstück jeweils 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume wertet den Biotoptyp auf, indem ein verbessertes Nahrungsangebot sowie Habitatflächen für verschiedene Artgruppen geschaffen werden. Es dürfen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

- Folgende (heimische) Gehölzarten werden zur Pflanzung vorgeschlagen:
 - o *Acer campestre* Feld-Ahorn
 - o *Carpinus betulus* Hainbuche
 - o *Juglans regia* Echte Walnuss
 - o *Prunus* sp. Kirsche, Pflaume
 - o *Malus* sp. Apfel
 - o *Pyrus* sp. Birne
- Die Wahl der Gehölzarten ist auf Grundlage der Standortverhältnisse vorzunehmen.

Innerhalb der Grünflächen sind in der Nähe der Stellplätze sind 2 Bäume sowie auf jedem Baugrundstück jeweils 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.
Als Pflanzqualität sind mind. Hochstamm 2 x verpflanzt 8-10 cm Stammumfang zu verwenden.

M2 Herstellung und Pflege von mesophilem Grünland

Zur Kompensation der Eingriffe ist auf Flurstück 44 in der Gemarkung Carsdorf in der Stadt Pegau im Landkreis Leipzig durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet UG 5 - Mittedeutsches Tief- und Hügelland) auf einer Fläche von mind. 3.600 m² ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Entwicklungsziel soll einer extensiven Mähwiese entsprechen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, ein Walzen und Schleppen zwischen 1. März und 15. September sowie ein Umbruch oder eine Nachsaat nicht gestattet.

Entwicklungspflege:

In den ersten 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege der nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen durch eine Aushagerungsmahd zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen.

Unterhaltungspflege:

Nach erfolgter Entwicklungspflege ist die jährliche Mahd oder ggf. Beweidung von Teilen der Vegetationsbestände ab dem 1. September durchzuführen. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Die Mahdhöhe sollte mind. 10 cm über Geländeoberkante liegen und mit einem Messerbalken erfolgen. Mahdgut ist von der Fläche zu verbringen.

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschortau, 06.01.2025

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BauO LSA (2024):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).
- BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- BodSchAG LSA (2019):** Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- DSchG ST (2005):** Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- LEntwG LSA (2024):** Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23).
- NatSchG LSA (2019):** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).
- PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (2010): Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2023): 1. Entwurf zur Neuaufstellung durch Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010): beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle, Halle (Saale).

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2023): Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023. Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle, Halle (Saale).

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2023

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LVerGeo LSA (2021): Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA). Im Internet unter: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, letzter Abruf am 15.12.2021.

RAPIS (2024): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 18.12.2024.

Regionales Informationssystem (2021): Regionales Informationssystem der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. Im Internet unter: https://gfi-geoportal.de/UMN_RPGH/php/geoclient.php?name=RPGH, letzter Aufruf am 15.12.2021

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

(goritzka akustik, 09.03.2021)

Anlage 2

Geotechnischer Bericht

(BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 20.04.2021)

Anlage 3

Gutachterliche Stellungnahme Versickerungsfähigkeit
(BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 18.12.2024)

Anlage 4

Untersuchung Versickerungsfähigkeit Straßenentwässerung
(BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 27.02.2022)