

Stadt Leuna

Bebauungsplan Nr. 59
„Wohnbebauung Friedensdorf
– Wallendorfer Weg“

Begründung

2. Entwurf
Stand 10/2021

Erarbeitet von:

METRON Ingenieure und Architekten
Unabhängige Planungsgesellschaft mbH
Stadtweg 27
06667 Weißenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung zum Bebauungsplan	4
1.1	Erfordernis	4
1.2	Planungsrecht	5
1.3	Ziel des Bebauungsplanes	6
1.4	Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung	6
1.5	Übergeordnete Planung (Regionaler Entwicklungsplan)	9
1.6	Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	10
1.7	Grenzen	10
1.8	Einordnung im Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)	11
1.9	Planungsgrundlage	11
1.10	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	11
2.	Verkehrliche Erschließung	14
3.	Ver- und Entsorgung	15
3.1	Trinkwasserversorgung	15
3.2	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung	15
3.3	Gasversorgung	16
3.4	Elektroenergieversorgung	16
3.5	Telekommunikation	16
3.6	Abfallentsorgung	16
3.7	Löschwasserversorgung	17
3.8	Barrierefreiheit	17
4.	Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Grundflächenzahl	18
4.2.2	Geschossflächenzahl	18
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
4.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	18
4.3	Bauweise	19
4.4	Baumaterialien	19
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.6	Nebenanlagen	19
4.7	Flächenversiegelung	20
4.8	Niederschlagswasser	20

5.	Erläuterungen zum Naturschutz	21
5.1	Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung	21
5.1.1	Quantitative Bewertung der beanspruchten Flächen (Ist-Zustand)	21
5.1.2	Quantitative Bewertung der beanspruchten Flächen (Soll-Zustand)	21
5.1.3	Wertgröße Eingriffserheblichkeit	22
5.2	Kompensationsmaßnahmen	22
6.	Erläuterungen zur Grünordnung	24
6.1	Planungsrecht	24
6.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	24
6.2.1	Maßnahmen der Innenentwicklung	24
6.2.2	Flächenbegrenzung	25
6.2.3	Beeinträchtigung von Gebieten mit europarechtlicher Bedeutung	26
6.3	Zusammenfassung	26

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Erfordernis

Die vorgesehene Wohnbebauung „Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ liegt im Bereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche östliche des Floßgrabens entlang des Wallendorfer Weges in Friedensdorf. Die Flächen befinden sich noch im Privateigentum und sollen nach Genehmigung des Bebauungsplanes mittels Kaufs durch die Stadt Leuna erworben werden. Im Rahmen des B-Planes sollen Wohnbauflächen für den Eigenheimbau junger Familien und Rückkehrer, z.B. aus den alten Bundesländern, geschaffen werden. Die Erstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ im Ortsteil Friedensdorf wurde durch die

Stadt Leuna
Rathausstraße 1
06237 Leuna

veranlasst und an die

METRON Ingenieure und Architekten
Unabhängige Planungsgesellschaft mbH
Stadtweg 27
06667 Weißenfels

in Auftrag gegeben.

Die Stadt Leuna hat eine gewisse Vorsorgepflicht gegenüber ihren Einwohnern. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen kann in Friedensdorf nicht allein durch Baulücken im Sinne von § 34 BauGB abgedeckt werden, da die oft sehr kleinen Bestandsgrundstücke in den übrigen Ortsbereichen für eine Nachverdichtung nicht geeignet sind. Weiterhin bestehen keine Außenpotentiale durch Ortsrandabrundungen, da die Landschaftsschutzgebietsgrenzen unmittelbar an den Siedlungskörper anstoßen. Das Wohngebiet „Am Weinberg“, welches nördlich der geplanten Wohnbebauung liegt, ist in seiner Entwicklung bereits abgeschlossen und alle Grundstücke sind bebaut.

Die am Wallendorfer Weg geplante Baufläche ist bezogen auf ihre Größe und städtebauliche Einordnung dem Bedarf angemessen.

In den Jahren 2018 bis 2021 wurden 29 Gesuche nach Bauland in Friedensdorf durch die Stadtverwaltung Leuna erfasst (2018 – 15 Anfragen, 2019 – 1 Anfrage, 2020 – 6 Anfragen, 2021 – 7 Anfragen). Die ortsgebundene Wohnbevölkerung ist in den sogenannten „Aue-Gemeinden“ sehr sesshaft und die Nachfrage überrascht daher nicht. Eine Umlenkung der Nachfragen auf andere Ortschaften oder gar die Kernstadt ist nicht zielführend.

1.2 Planungsrecht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ im Ortsteil Friedensdorf der Stadt Leuna erfolgt für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a und § 2 BauGB und im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnung Land Sachsen – Anhalt (BauO LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Den Kommunen muss gemäß Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährt sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommunen unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. Art. 28 Abs. 2 GG. Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie anderen Landesgesetzen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan gleichzeitig mit einem Flächennutzungsplan aufgestellt und vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Leuna, in welchem das Gebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist, liegt mit Stand vom März 2021, der vom zugehörigen Umweltbericht mit Stand vom Januar 2021 vor. Der Stadtrat von Leuna hat den Entwurf in seiner Sitzung vom 25. März 2021 beschlossen und die Durchführung der nächsten Verfahrensschritte veranlasst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ wird die Nutzbarmachung einer im Randgebiet des Ortsteils Friedensdorf der Stadt Leuna gelegenen Ackerfläche angestrebt, da Friedensdorf über kein Baulückentpotential oder Leerstand verfügt. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die derzeit als Ackerfläche genutzt wird. Die künftige Nutzung der Fläche zur Entstehung von Wohnbauflächen am östlichen Zentrumsrand des Ortsteils Friedensdorf steht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit regionaler Wirkung.

1.3 Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sollen die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer derzeit als Ackerfläche genutzten Fläche geschaffen werden.

Um hier die künftigen Nutzungsmöglichkeiten als Wohnbaufläche klar zu regeln und Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Dazu wird die Ausweisung als Reines Wohngebiet angestrebt. Das künftige Wohngebiet zeichnet sich durch eine gute Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über den Wallendorfer Weg erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum. Inhaltlich ist die Erschließung eines Baugebietes für eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit dörflichem Charakter sowie deren Nebenanlagen, aber auch Reihenhausbebauungen im Westen und Norden des Grundstücks sind vorhanden. Die geplante zweigeschossige Bauweise fügt sich somit in die umliegende vorhandene Bebauung und das Ortsbild ein.

1.4 Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Mit der Überarbeitung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingeführt. Dieser kann angewendet werden, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Klassische Fälle eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile angesehen werden. Im § 13a Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten innerhalb des Siedlungsbereichs können hier

beispielsweise genannt werden. Mit dem § 13b BauGB werden zudem auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß aktuell gültigem § 13b BauGB ist zum einen die fristgerechte Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes bis zum 31. Dezember 2022 sowie des Satzungsbeschlusses bis zum 31. Dezember 2024 und zum anderen die Flächenbegrenzung. Diese sieht gemäß § 13b Satz 1 BauGB vor, dass es sich bei der Aufstellung um Bebauungspläne handelt, bei denen entgegen der Flächenfestsetzung nach § 13a BauGB von 20.000 m² und die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von 70.000 m² im Falle des § 13b BauGB die Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bemisst sich aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. In der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 als eine mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage definiert. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche müssen somit die Flächen einberechnet werden, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind. Weiterhin sind alle Anlagen, welche unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannt werden, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einzuberechnen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung beträgt rund 17.600 m². Diese etwas über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Größe wird durch die zu beachtenden randlichen Eingrünungen, Abstände zum Floßgraben und der Verbindungsstraße sowie der Erschließungsflächen begrenzt.

Somit beträgt die gesamte Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 59 ca. 9.994 m², sodass die Netto-Fläche nur für 10 neue Baugrundstücke geeignet ist. Diese Fläche darf gemäß der Festsetzung der GRZ auf 0,4 zu maximal 40% überbaut werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von insgesamt 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten.

Beim § 13b BauGB handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dieses ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Zum Entwurf des FNP der Stadt Leuna (Stand März 2021) wurde eine

Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in Teil B als Umweltbericht dargelegt. Hiernach wurde bereits bei der Planung des FNP darauf geachtet, dass Bauflächen bzw. Baugebiete für Anlagen, von denen erhebliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, so angeordnet wurden, dass in nahe gelegenen Bereichen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Solche Umwelteinwirkungen sind in der Regel von Industrie- und Gewerbegebieten zu erwarten. Für Friedensdorf wurde daher eine Wohnbaufläche (W) als Reservefläche für die zukünftige Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung gesichert. Die ausgewiesene Wohnbaufläche weist dabei einen räumlich stark untergeordneten Umfang auf und dient dem Ansinnen des FNP, den jeweils örtlich vorhandenen Siedlungsbereich abzurunden. Dabei sollen keinen eigenständigen Baugebiete innerhalb des bisherigen Außenbereichs geschaffen werden, was durch vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt. Somit ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 Bau GB zulässig.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiete FFH0141 Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle umfasst einen Ausschnitt der mit Auenwäldern, Altwässern, Grünländern und Staudenfluren reich strukturierten Saale-Elster-Luppe-Auenlandschaft mit den drei Hauptfließgewässern Saale, Weiße Elster und Luppe. Die Vorkommen holozäner Auensedimente und pleistozäner Terrassenbildungen der Saale sind typisch für diesen Bereich der Landschaftseinheit des „Halle-Naumburger Saaletals“. Die breiten Talauen von Saale und Weißer Elster vereinen sich im FFH-Gebiet zu einer weiten, durch Subrosionsprozesse beeinflussten Niederung zwischen Halle und Leipzig. Vielerorts prägen die in den Eiszeiten abgelagerten Saaleschotter den Untergrund des Gebietes. Bei den zahlreichen Stillgewässern handelt es sich um natürliche Gewässer, von denen einige den Altschlingen der drei namengebenden Fließgewässer zuzuordnen sind. Andere sind Restgewässer des historischen Lehm- und Tonabbaus, in denen sich unterschiedliche Sukzessionsstadien entwickelt haben. Im Bereich des FFH-Gebietes befindet sich das NSG Abtei und Saaleaue bei Planena, das NSG Pflingstanger bei Wörmlitz, das NSG Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg sowie das NSG Saale-Elster-Aue bei Halle.

Das FFH-Gebiet 0143 Elster-Luppe-Aue umfasst einen Ausschnitt der mit Auenwäldern, Wiesen und Altwässern reich strukturierten „Saale-Elster-Luppe-Auen“ südöstlich von Halle. Der anteilige Ausschnitt des größeren EU SPA „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ ist

flächengleich mit dem FFH-Gebiet. Im Bereich des FFH-Gebietes befindet sich das NSG Elsteraue bei Ermlitz sowie das NSG Luppeaue bei Horburg und Zweimen.

In Sachsen-Anhalt sind 32 EU-Vogelschutzgebiete (SPA – Special Protection Area) ausgewiesen. Sie sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 und überschneiden sich teilweise mit bestehenden FFH-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet Saale-Elster-Aue südlich Halle (BfN-ID/ EEA-ID DE4638401, WDPA-ID 55537543 verläuft westlich von Friedensdorf von Halle nach Ostrau und hat einen östlichen Ableger bei Zweimen und Horburg.

Friedensdorf liegt in keinem der benannten FFH- und SPA-Gebiete und ist auch nicht unmittelbar angrenzend. Somit werden die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht berührt.

§ 50 BImSchG macht Vorgaben bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie schwere Unfälle und deren Auswirkungen auf bestimmte Gebiete (u.a. Wohnen, empfindliche Gebiete im Sinne des Naturschutzes) so weit wie möglich vermieden werden. Das ausgewiesene Plangebiet mit einer Bruttofläche von ca. 1,76 ha sowie einer Nettofläche von 0,99 ha ist auf Grund seiner Ausweisung als Wohnbebauung als raumbedeutsam einzustufen. Durch die Flächenbegrenzung entspricht das Vorhaben jedoch dem § 13b BauGB. Weiterhin wird für das Plangebiet eine Reine Wohnbebauung nach § 3 BauNVO ausgegeben und selbst Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen nach Abs. 3 der Verordnung sind nicht zugelassen. Dem gegenüber steht die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Am alten Floßgraben und am Wallendorfer Weg, sodass hier keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Vorgaben des § 50 BImSchG werden somit eingehalten.

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen werden somit vollständig erfüllt und die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist zulässig.

1.5 Übergeordnete Planung (Regionaler Entwicklungsplan)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle wird Leuna als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sind Standorte, welche zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. Dies gilt ausschließlich für die Stadt Leuna. In seinen Orten bzw. Ortsteilen ist entsprechend Z 26 LEP LSA 2010 die städtebauliche Entwicklung auf eine konkret nachweisbare Eigenentwicklung auszurichten. Dabei ist Ziel

2 in Verbindung mit Grundsatz 8 zu Punkt 3.1.2.2. des o. g. Sachlichen Teilplans 2019 zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Wie unter Punkt 1.1 dargestellt, wurden im Zeitraum 2018 bis Stand Oktober 2021 insgesamt 29 Gesuche zumeist junger Familien aus Friedensdorf selbst sowie Rückkehrern aus den alten Bundesländern nach Bauland in Friedensdorf durch die Stadtverwaltung Leuna (2018 – 15 Anfragen, 2019 – 1 Anfrage, 2020 – 6 Anfragen, 2021 – 7 Anfragen) erfasst. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen kann in Friedensdorf nicht allein durch Baulücken im Sinne von § 34 BauGB abgedeckt werden, da die oft sehr kleinen Bestandsgrundstücke in den übrigen Ortsbereichen für eine Nachverdichtung nicht geeignet sind. Das Wohngebiet „Am Weinberg“, welches nördlich der geplanten Wohnbebauung liegt, ist in seiner Entwicklung bereits abgeschlossen und alle Grundstücke sind bebaut. Weiterhin bestehen keine Außenpotentiale durch Ortsrandabrundungen, da die Landschaftsschutzgebietsgrenzen unmittelbar an den Siedlungskörper anstoßen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Entwicklung einer Wohnbebauung von 10 Baugrundstücken ortstypischer Größe vor. Damit bestehen eine konkret nachweisbare Eigenentwicklung sowie der Bedarf einer weiterführenden städtebaulichen Entwicklung.

Somit steht die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ im Ortsteil Friedensdorf der Stadt Leuna im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

1.6 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Friedensdorf der Stadt Leuna. Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer derzeit als Ackerfläche genutzten Fläche.

1.7 Grenzen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Friedensdorf, Flur 6, Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17.600 m² und wird umgrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 1, 34 und 25
- im Osten durch die Flurstücke 23 und 4/6
- im Süden durch das Flurstück 4/4

- im Westen durch den Bachlauf Floßgraben sowie die Straße Am alten Floßgraben (Flurstück 59/1)

Das Baugebiet misst in der mittleren Nord-Süd-Ausdehnung ca. 122 m und in der mittleren Ost-West-Ausdehnung ca. 158 m.

1.8 Einordnung im Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 entspricht dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom März 2021, in welchem das Gebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der FNP befand sich im August und September 2021 in der Offenlegung (Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange). Momentan wird zu den Stellungnahmen die Abwägung vorbereitet.

1.9 Planungsgrundlage

- Stadtratsbeschluss vom 19.12.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“.
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 2/2020 der Stadt Leuna vom 24.01.2020.
- Geobasisdaten; erstellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt; Stand April 2021; Erlaubnis erteilt: Geobasisdaten © GeoBasis_DE LVerGeo LSA, 2010/ A18-36781-2010-14

Der Bebauungsplan wird nach den Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der PlanZV ausgeführt.

1.10 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Bergbau/ Geologie/ Hydrogeologie

Am Standort bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Bebauungsplanbereich ebenfalls nicht vor.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken. Insbesondere im westlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebietes ist das zeitweilige Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen weniger als 2 m unter Gelände nicht aus-

zuschließen.

Abfall- und Bodenschutz

Für den Planungsbereich sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises (DSBA) keine Altlastverdachtsflächen registriert. Deponien sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kampfmittel

Die Flächen sind als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass in Bombardierungsgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition bestehen könnte. Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar. Bei dem Flurstück 4/3 erfolgte in der Vergangenheit bereits eine ca. 80 % Überprüfung durch den KBD des Landes Sachsen-Anhalt.

Vor Beginn von eventuellen Tiefbauarbeiten, sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen oder Bebauungen müssen im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA die betreffenden Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgängern überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3d SOG LSA auszuschließen.

Die Untersuchung der Flächen auf Kampfmittel kann durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder durch eine private Kampfmittelräumfirma durchgeführt werden.

Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes. Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind unerwarteten archäologische und bauarchäologische Funde meldepflichtig. Sollten bei den Arbeiten im Boden Funde oder Befunde zu Tage treten, die Anlass zu der Annahme geben, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind die Arbeiten unverzüglich anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren zu schützen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird die Fundstelle durch einen Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege oder eines von ihm Beauftragten untersucht und die Funde geborgen. Nach erfolgter Untersuchung erfolgt die Freigabe der Fundstelle und die Arbeiten können fortgeführt werden.

Gewässerschutz

Der Bereich liegt in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet. Im Westen wird das Areal durch den Floßgraben (II. Ordnung) bis zum Wallendorfer Weg begrenzt. Daher wird ein Gewässerrandstreifen von 7 m in der Planung berücksichtigt, der unbebaut bleibt und begrünt wird. Dies sichert zudem die Möglichkeit der Gewässerunterhaltung für den Unterhaltungsverband.

Jede einzelne Maßnahme, die die Realisierung einer baulichen Anlage in, an, über oder unter Gewässer darstellt (auch solche zur Erschließung), erfordert die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gemäß § 36 Absatz 1 WHG i.V.m. § 49 WG ISA, unabhängig vom B-Plan.

Gemäß vorliegenden Daten ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Bebauung werden empfohlen. Die entsprechende Planung und Ausführung sollte an den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ausgerichtet werden.

Immissionsschutz

Die vorgesehene Fläche grenzt an die Wohnbebauung von Friedensdorf an und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Das heißt, es ist gelegentlich mit Lärm, Staub und Gerüchen bei der Bearbeitung der Ackerflächen zu rechnen.

Friedensdorf liegt ca. in 18 km Entfernung Luftlinie zum Flughafen Leipzig/ Halle. Vom westlichsten Randausläufer der aktuell gültigen Nachtschutzzone (Saale-Elster-Aue bei Halle) liegt Friedensdorf ca. 6 km entfernt. Eine Hörbarkeit, vor allem bei geplanter ausgebauter Nachtflugtätigkeit und vorherrschend westlicher Windrichtung, kann somit nicht ausgeschlossen werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Wallendorfer Weg in Friedensdorf vorgesehen. Dieser ist von der Gebrüder-von-Wedel-Straße sowie der Straße Am alten Floßgraben erreichbar und führt über ein Brückenbauwerk, welches über den Floßgraben führt. Im Anschluss an das Brückenbauwerk ist durch die Gemeinde Friedensdorf ein Privatweg ausgeschildert, der lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist und Richtung Wallendorf führt. Dieser landwirtschaftliche Weg ist bis zur Einfahrt in das Bebauungsplangebiet für die Nutzung mit Kraftfahrzeugen freizugeben. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist an diesem Abzweig ein entsprechendes Sackgassenschild in Richtung Wallendorf mit Untersagung der Nutzung des landwirtschaftlichen Weges aufzustellen. Somit kann das geplante Grundstück direkt vom Wallendorfer Weg erschlossen werden.

Eine direkte ÖPNV-Erschließung des Bebauungsplangebietes ist derzeit nicht geplant. Die Haltestelle „Friedensdorf, Abzweig“ liegt direkt an der B181 der Strecke Merseburg - Wallendorf – Günthersdorf (Linie 739) und wird in Richtung Günthersdorf derzeit 15-mal und in Richtung Merseburg 9 mal wochentags angefahren. Diese Bushaltestelle liegt ca. 1 km von Ortsmitte bzw. ca. 13 Fußminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Friedensdorf“ in der Gemeinde selbst wird dagegen in Richtung Günthersdorf nur 5-mal und in Richtung Merseburg 6-mal wochentags angefahren.

Die Erschließung des Plangebietes soll neben Kraftfahrzeugen auch per Fuß und Rad erfolgen können. Dazu ist ein Fußweg im nordwestlichen Bereich geplant, der auf die Grünfläche zwischen dem Bachlauf Floßgraben und der Straße Am alten Floßgraben führt.

3. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes wird im Westen eine ca. 8 m breite Fläche zur Belastung mit Leitungsrechten ausgewiesen. Von der Straße Am alten Floßgraben aus soll dieser „Schutzstreifen“ zur Andienung der erforderlichen Medien herangezogen werden, da eine Querung der Medien von Friedensdorf aus kommend über das nördlich gelegene Brückenbauwerk nicht möglich ist.

3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA Bad Dürrenberg). Der Anschluss an die PE 110 Trinkwasserleitung Am alten Floßgraben ist möglich. Der Trinkwasserbedarf ist dem ZWA Bad Dürrenberg mitzuteilen und der Anschluss zu beantragen. Durch die Grundstückseigentümer ist ein separater Antrag auf Trinkwasserversorgung zu stellen.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Auch die abwassertechnische Erschließung wird ebenfalls durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg gesichert. Das Bebauungsplangebiet kann an den Mischwasserkanal Am alten Floßgraben angeschlossen werden. Der Schmutzwasseranfall ist dem ZWA Bad Dürrenberg mitzuteilen. Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Durch die Grundstückseigentümer ist ein separater Entwässerungsantrag zu stellen.

Für anfallendes Niederschlagswasser ist eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser bzw. eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück in Abhängigkeit der Niederschlagswassermengen geplant. Bei der Errichtung einer Versickerungsanlage ist vom zukünftigen Grundstückseigentümer ein Baugrundgutachten zu erstellen, um die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen. Weiterhin kann der Grundstückseigentümer einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des unbelasteten Regenwassers in den angrenzenden Floßgraben stellen. Eine gebührenpflichtige Einleitung in den Mischwasserkanal in der Straße Am alten Floßgraben nach Maßgabe der Satzung des ZWA Bad Dürrenberg ist ebenfalls möglich. Hierzu sind die entsprechenden Grundstücksanschlüsse durch den zukünftigen Grundstückseigentümer herzustellen.

3.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Friedensdorf als Ortsteil der Stadt Leuna ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Die Versorgung erfolgt im privaten Bereich durch Öl- und Gastanks. Im Interesse einer Gewährleistung der Gasversorgung der gesamten Gemeinde kann mit dem zuständigen Versorgungsträger, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas), ein Anschluss an die vorhandene Gasversorgung im Bereich der Nachbargemeinde Wallendorf verhandelt werden. Hier ist die Anbindung der im Bereich der Schulstraße verlegten Gasleitung zu prüfen. Diese kann über den Friedensdorfer Weg und den Wallendorfer Weg das Bebauungsplangebiet queren und mittels dem mit Leistungsrechten belegten Schutzstreifen im Westen des Gebietes die Straße Am alten Floßgraben erreichen und somit die gesamte Ortslage versorgen.

3.4 Elektroenergieversorgung

Die Erschließung mit Elektroenergie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der zukünftige Grundstückseigentümer ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.

3.5 Telekommunikation

Die Anschlüsse für die Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG erbracht. Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut, Erweiterungen sind mit entsprechendem Vorlauf realisierbar. Für die Erschließung der geplanten Baumaßnahme muss der zukünftige Grundstückseigentümer einen Hausanschluss bei der deutschen Telekom beantragen.

3.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die kreiseigene Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH (EGS mbH) für alle andienungspflichtigen Abfallarten, ausgenommen die „Gelben Tonne“. Die Entsorgung der Gelben Tonne für Leichtverpackungen erfolgt durch das Duale System Deutschland (DSD) und seine Vertragspartner. Die Stellplätze für Müllcontainer befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken. Um eine Abfallentsorgung der Grundstücke zu gewährleisten, werden die Müllcontainer vom zukünftigen Grundstückseigentümer am Tag der Abholung im Einfahrtsbereich der geplanten Grundstücke am Straßenrand der Erschließungsstraße abgestellt.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für bereits angeschlossene 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 der Bauzeit ebenfalls im Einfahrtsbereich der geplanten Grundstücke am Straßenrand der Erschließungsstraße.

3.7 Löschwasserversorgung

Anhand der festgeschriebenen Bebauung unter Punkt 4.2. ist mindestens eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (siehe DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008) vorzusehen. Die Löschwasserversorgung sollte vorzugsweise über den Trinkwasserversorger, dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA Bad Dürrenberg), erfolgen. Gemäß Hydrantenplan für Friedensdorf vom Januar 2018 stehen innerhalb des 300 m – Radius 3 Unterflurhydranten (UH) in der Zuständigkeit des ZWA Bad Dürrenberg zur Verfügung: im Nordwesten „Am Weinberg 28“ mit max. 104 m³/h, im Westen „Wallendorfer Weg 3“ mit 115 m³/h sowie im Südwesten „Am alten Floßgraben 10/ Ecke Siedlungsweg“ mit 108 m³/h Entnahmemenge.

3.8 Barrierefreiheit

Gemäß § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt sind bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen barrierefrei zu gestalten. Zu errichtende Gebäude, sowie Wege, Plätze und Straßen sind vom Entwurfsverfasser barrierefrei zu planen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4. Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ im Ortsteil der Stadt Leuna setzt für das gesamte Plangebiet ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO fest.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude

Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen nach Abs. 3 der Verordnung sind nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs.2 BauNVO mit 0,4 festgeschrieben.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 0,8 festgeschrieben.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen festgeschrieben.

4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 10,0 m festgeschrieben. Bezugspunkt ist der Kanaldeckel des Abwasserkanals mit einer Höhe von 90,51 m (HN76) im Wallendorfer Weg vor dem Brückenbauwerk.

4.3 Bauweise

Gebäude dürfen gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO in offener Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Nach Abs. 2 der Verordnung erfolgt eine Begrenzung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Somit sind Hausgruppen bzw. Reihenhäuser nicht zulässig.

4.4 Baumaterialien

Aus Brandschutzgründen wird eine harte Bedachung festgeschrieben.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen innerhalb der Baufenster festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, sie kennzeichnen die Flächen, die entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) überbaut werden darf.

Die Fläche des Bebauungsplanes grenzt im Osten und Süden an Ackerfläche und im Westen sowie Nordwesten an den Floßgraben an. Im Norden verläuft der Wallendorfer Weg. Zur Unterhaltung des Gewässers sowie der Ackerflächen und für einen ausreichenden Abstand zum landwirtschaftlichen Weg ist ganzheitlich ein 7,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser darf lediglich für die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung unterbrochen werden. Dieser Schutzstreifen ist als Grünfläche anzulegen und in 5 m Tiefe mit Strauch-Hecken und mit Bäumen zu bepflanzen. Der Grünstreifen ist durch die Grundstückseigentümer herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.6 Nebenanlagen

Carports, Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.7 Flächenversiegelung

Mindestens 50% der nicht bebaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in der Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Mülleinhausungen, Fahrrad und PKW-Stellplätze sind auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vegetationsflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, in sandverlegtes breitfugiges Pflaster, wassergebundene Kiesdecke) zulässig. Lose Materialien und Steinschüttungen (z. B. Schottergärten) sind unzulässig.

4.8 Niederschlagswasser

Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen sowie der Straßen- und Wegeflächen ist entsprechend § 79b des Wassergesetzes LSA auf den Flächen, auf denen es anfällt, zu versickern. In der Straße Am alten Floßgraben ist ein Regenwasserkanal vorhanden, der nur zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers dieser Straße dient und sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers, Stadt Leuna, befindet.

Die Entsorgung des unbelasteten anfallenden Niederschlagswassers kann auf dem Grundstück über verschiedene Wege erfolgen:

- Speicherung zur Nutzung als Brauchwasser,
- gebührenpflichtige Einleitung in den Schmutzwasserkanal des ZWA Bad Dürrenberg,
- Einleitung in den Floßgraben (hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich).

Die Speicherung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung dient dem Natur- und Wasserhaushalt in positiver Weise und ist zu bevorzugen.

5. Erläuterungen zum Naturschutz

Entsprechend der Eingriffsregelung nach den §§ 18 ff. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind bei geplanten Baumaßnahmen in erster Linie vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind die Eingriffe in den Naturhaushalt durch dementsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Nachfolgende Aussagen zur Bewertung der Bestandssituation des zu überbauenden Geländes und zur Bilanzierung des im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme stattfindenden Eingriffs erfolgten in Anlehnung an die RdErl. 16.11.2004 Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), geändert durch MLU am 12.03.2009. Ebenfalls basierend auf genannter Richtlinie wurden die notwendigen Maßnahmen zur Eingriffskompensation bemessen und festgelegt.

5.1 Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung

5.1.1 Quantitative Bewertung der beanspruchten Flächen (Ist-Zustand)

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche [m ²]	Biotopwert	Punkte
1	AI	Intensiv genutzter Acker	18.000	5	90.000
Gesamtbilanz vor Maßnahme (Biotopwertpunkte)			18.000		90.000

Das Planungsgebiet weist im Bestand einen Biotopwertpunkt von 90.000 BWP auf.

5.1.2 Quantitative Bewertung der beanspruchten Flächen (Soll-Zustand)

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche [m ²]	Planwert	Punkte
1	VSB	Zufahrtsstraße versiegelt	1.962	0	0
2	VWB	Zugang Sandgeschlämmte Schotterdecke	97	3	291
3	BW	Bebaute Fläche (60% der Grundstücke)	6.206	0	0
4	GSA/GSB	Ansaatgrünland / Scherrasen	6.227	7	43.590
5	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	2.964	16	47.424
6	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	12	13	156
7	HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	99	9	891
Gesamtbilanz nach Maßnahme (Planungswert)			17.567		92.352

Das Planungsgebiet weist nach der Realisierung der Maßnahme einen Planungswert von 92.352 BWP auf.

5.1.3 Wertgröße Eingriffserheblichkeit

Aus der Differenz der Summe der Biotopwertpunkte aus dem Bestand und den Planungswertpunkten aus dem Planungsziel lässt sich die Wertgröße der Eingriffserheblichkeit im Planungsgebiet errechnen.

Punktzahl Bestand (Ist) - Punktzahl Planung (Soll) = verbleibender Restwert

Wertgröße Eingriffserheblichkeit:

$$90.000 - 92.352 = -2.352$$

Es entsteht somit kein Eingriffsdefizit bei der geplanten Maßnahme.

Das Ergebnis wird in den Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung vom 12.04.2021 dargestellt.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Zusammenfassend werden vier Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorgesehen:

Maßnahme 1 – Grünstreifen zu Ackerfläche und Wallendorfer Weg

Die Pflanzung, einer die Grundstücke umlaufenden, 5 m breiten Strauch-Baumhecke inkl. einer Baumreihe aus 25 Einzelbäumen aus heimischem Gehölz. Zur besseren Zugänglichkeit für die Pflege der Strauch-Baumhecke wird links und rechts ein 1 m breiter Streifen Scherrasen bzw. Ansaatgrünland vorgesehen.

Maßnahme 2 – Grünstreifen zu Floßgraben

Zwischen den westlich bzw. nordwestlich gelegenen Flurstücken in Richtung zum Floßgraben, im Bereich in dem die Straßenentwässerung in den Floßgraben abgeleitet wird, entsteht ein 6 m breiter rund 32 m langer Grünstreifen aus Strauch-Baumhecke ebenfalls mit links und rechts einem Meter Scherrasen bzw. Ansaatgrünland.

Maßnahme 3 – Zufahrtsweg

Der neue unbefestigte Zufahrtsweg erhält links und rechts eine 2 m breite Strauch-Baumhecke mit je 3 großen Einzelbäumen und einem 1 bzw. 0,5 m breiten Pflegestreifen aus Scherrasen/ Ansaatgrünland.

Maßnahme 4 – Grünfläche

In der Mitte der ringförmigen Zufahrtsstraße entsteht eine rund 1.271 m² große Grünfläche aus Scherrasen/ Ansaatgrünland mit vier Einzelbäumen und einer umlaufenden 3 m breiten Strauch-Baumhecke.

Folgende Gehölzliste wurde wird in Abstimmung mit dem Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz der Stadt Leuna erarbeitet:

Acer campestre	Populus nigra
Acer platanoides	*Prunus avium
Ailanthus altissima	*Prunus padus
Cornus mas	*Prunus sargentii
Fraxinus excelsior	Quercus rubra
Fraxinus ornus	Quercus petraea
Liquidambar styraciflua	Sorbus intermedia
Ostrya carpinifolia	Tilia cordata

Als Gestaltungsidee wird vorgeschlagen, die mit * markierten Kirschbäume abwechselnd mit den anderen Laubbäumen zu setzen.

Die Bebauung, Versiegelung, Pflanzungen und Rasenansaaten erfolgen auf zurzeit intensiv genutztem Ackerland. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen können die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

6. Erläuterungen zur Grünordnung

6.1 Planungsrecht

Die Aufstellung von Bebauungsplänen fordert für die Belange des Umweltschutzes im Regelfall eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und ausgewertet. Dieser bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

6.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Überarbeitung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingeführt. Auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann bei der Anwendung dieses Verfahrens verzichtet werden, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind.

6.2.1 Maßnahmen der Innenentwicklung

Klassische Fälle eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile angesehen werden. Im § 13a Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten innerhalb des Siedlungsbereichs können hier beispielsweise genannt werden. Mit dem § 13b BauGB werden zudem auch Außenbereichsflächen einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Waldendorfer Weg“ wird die Nutzbarmachung einer im Randgebiet des Ortsteils Friedensdorf der Stadt Leuna gelegenen Ackerfläche angestrebt, da Friedensdorf über kein Baulückentpotential oder Leerstand verfügt. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die derzeit als Ackerfläche genutzt wird. Die künftige Nutzung der Fläche zur Entstehung von Wohnbauflächen am östlichen Zentrumsrand des Ortsteils Friedensdorf steht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit regionaler Wirkung.

6.2.2 Flächenbegrenzung

Eine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß aktuell gültigem § 13b BauGB ist zum einen die fristgerechte Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes bis zum 31. Dezember 2022 sowie des Satzungsbeschlusses bis zum 31. Dezember 2024 und zum anderen die Flächenbegrenzung. Diese sieht gemäß § 13b Satz 1 BauGB vor, dass es sich bei der Aufstellung um Bebauungspläne handelt, bei denen entgegen der Flächenfestsetzung nach § 13a BauGB von 20.000 m² und die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von 70.000 m² im Falle des § 13b BauGB die Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Weiterhin ist die Durchführung einer Umweltprüfung im Allgemeinen nicht notwendig, wenn die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, weil erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt nicht zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bemisst sich aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. In der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 als eine mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage definiert. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche müssen somit die Flächen einberechnet werden, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind. Weiterhin sind alle Anlagen, welche unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannt werden, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einzuberechnen.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung beträgt rund 17.600 m². Diese etwas über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Größe wird durch die zu beachtenden randlichen Eingrünungen, Abstände zum Floßgraben und der Verbindungsstraße sowie der Erschließungsflächen begrenzt. Somit beträgt die gesamte Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 59 ca. 9.994 m², sodass die Netto-Fläche nur für 10 neue Baugrundstücke geeignet ist. Diese Fläche darf gemäß der Festsetzung der GRZ auf 0,4 zu maximal 40% überbaut werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von insgesamt 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten, sodass nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist.

Weiterhin ist das Vorhaben nicht in der Liste der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt, wodurch es sich um ein nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben handelt.

6.2.3 Beeinträchtigung von Gebieten mit europarechtlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen.

Da sich innerhalb oder in unmittelbar angrenzender Umgebung des Geltungsbereiches keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete befinden, bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

6.3 Zusammenfassung

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen werden somit vollständig erfüllt und die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist zulässig. Weiterhin besteht keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 BauGB.

Stadt Leuna

Siegel

die Bürgermeisterin