

**Bebauungsplan Nr. 04
"Riebeckberg"
der Stadt HOHENMÖLSEN,
OT Granschütz
nach § 13b BauGB**

**ERGÄNZENDES
VERFAHREN
GEMÄß
§ 214 ABS. 4 BAUGB**

SATZUNG

**BESCHLUSSVORLAGE
ZUM 27.05.2021**

ANLAGE 1

(Stand: 20.04.2021)

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:



Wenzel & Drehmann PEM GmbH
Judenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

Inhalt

A. EINLEITUNG	3
1. Anlass zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs4 BauGB	3
2. Lage und Größe des Plangebietes	3
3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	4
4.1 Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5. Planerische und rechtliche Grundlagen	7
5.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
5.2 Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren	12
5.3 Plangrundlagen.....	12
6. Plangebiet	13
6.1 Ausgangssituation	13
6.2 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale.....	13
6.3 Natur, Artenschutz und Landschaft	15
6.4 Grundwasser, Oberflächenwasser, Überschwemmungsgebiete	16
6.5 Technische und Verkehrsinfrastruktur	16
6.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	17
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	19
7. Überblick	19
7.1 Städtebauliches Konzept.....	19
7.2 Nutzung des Gebietes	19
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	20
8.2 Art der baulichen Nutzung	20
8.3 Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	24
8.5 Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	25

8.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	26
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	27
D. BELANGE DER UMWELT		29
9.	Schutzgüter	29
9.1	Schutzgut Boden.....	29
9.2	Schutzgut Wasser	29
9.3	Schutzgut Klima/Luft.....	29
9.4	Schutzgut Fläche	30
9.5	Schutzgut Landschaft	30
9.6	Schutzgut Mensch	30
9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
9.8	Schutzgut Flora und Fauna.....	31
9.9	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.....	31
10.	Schlussabwägung	32
E. Hinweise		32

A. EINLEITUNG

1. Anlass zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 04 „Riebeckberg“ der Stadt Hohenmölsen OT Granschütz haben sich mit Schreiben des Burgenlandkreises vom 18.01.2021 neue Hinweise in Form erheblicher bodenschutzrechtliche Belange ergeben. In der Konsequenz bestünde die Möglichkeit, dass bei einer Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 15.12.2020 Schäden für die Stadt Hohenmölsen als Planungsträger, als auch für zukünftige Bauinteressenten entstehen können.

Um dies zu verhindern, besteht die Notwendigkeit, in den textlichen Festsetzungen technische Sicherungsmaßnahmen für ein gesundes und sicheres Bauen festzulegen. So ist neben der bereits festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ein Wert für die maximale Tiefe der Gebäudegründung festzusetzen. Dieser legt fest, wie tief bauliche Anlagen (Gebäudeunterkante) in das Erdreich eindringen.

Ein weiter Sachverhalt stellt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Entfernung von Bäumen und Gehölzen in die Planung dar.

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden in einer Abstimmung mit dem Burgenlandkreis näher erörtert. Dem Nachkommen dieser nachträglichen Forderungen soll im Sinne einer frühzeitigen Information für zukünftige Baugenehmigungsantragssteller zu beachtungspflichtigen bzw. kostenbeeinflussenden Sachverhalten in der Bauplanung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise gefolgt werden. Aufgrund der geschilderten Sachlage bzw. des erforderlichen Änderungsbedarfs, hat der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen in seiner Sitzung vom 18.03.2021 den Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst. Die in diesem Verfahren ergänzten bzw. angepassten Passagen der Begründung und der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sind farblich gekennzeichnet.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 04 „Riebeckberg“ liegt im Süden des Ortsteils Granschütz der Stadt Hohenmölsen, an der Straße Riebeckberg. Es handelt sich um eine ca. 1,3 Hektar (ha) große Freifläche, die ehemals als Anbaufläche für einen Gartenbaubetrieb genutzt wurde.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 04 „Riebeckberg“ wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch einen Gartenbaubetrieb sowie für Reitsport genutzte Flächen;
- im Osten durch Sonderbauflächen der Reitsportanlage;
- im Süden durch die Straße „An der Fabrik Webau“;
- im Westen durch die Straße Riebeckberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 65/17 (teilweise), 65/18, 318 (teilweise), 63/3 (teilweise) sowie 65/9 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Granschütz und hat eine Gesamtgröße von rund 13.100 m².

Das Gebiet erfährt derzeit keine aktive Nutzung.

3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass, Ziel und Zweck

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnstandortes mit Einzel- und Doppelhäusern auf dieser ungenutzten Fläche. Die derzeit im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) liegende, allseitig umschlossene Fläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und komplettiert baulich einen bereits einseitig bebauten Straßenzug. Die verfügbaren Wohnbauflächen der Ortschaft sind erschöpft und es ist Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden. Somit besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Das Regionale Entwicklungskonzept der Stadt Hohenmölsen (Stand: Oktober 2013) benennt den Ortsteil Granschütz als sog. Schwerpunktort für das Wohnen, der sich darüber hinaus durch eine geringe Leerstandquote (weniger als 1 %) auszeichnet. Mit dieser Ausweisung neuer Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 04, wird die Bedeutung des Ortsteils Granschütz als Wohnstandort der Stadt Hohenmölsen weiter gestärkt, ohne jedoch eine Konkurrenzsituation zur Kernstadt Hohenmölsen als zentraler Ort herzustellen. Mit der vorliegenden Planung wird ein kleines Wohngebiet zur Deckung der örtlichen Nachfrage des Ortsteils Granschütz geschaffen. Der gemeindliche Fokus hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung liegt weiterhin auf der Kernstadt als Grundzentrum.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der eingangs genannten Zielstellung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Die Stadt Hohenmölsen beabsichtigt für die Fläche, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, ca. 12 Einfamilien- und Doppelhäuser zu planen.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden.

4. Verfahren

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf die besonderen Gegebenheiten, die sich aus der Aufstellung als Bebauungsplan nach § 13b BauGB ergeben, ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

Bedingung

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB:

- Das Plangebiet liegt als Außenbereichsfläche im Ortsteil Granschütz und grenzt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an;
- Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit ca. 4.300 m² deutlich weniger als die maximal zulässigen 10.000 m²; die Größe des gesamten Plangebiets beläuft sich auf ca. 13.100 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen oder
- Bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass alle der Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

**Sperr-
tatbestände**

4.1 Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

4.1.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA).

UVP

4.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete.

Schutzgüter

4.1.3 Prüfung der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei den in § 50 BImSchG aufgeführten Pflichten handelt es sich um eine Zuordnung bestimmter Nutzungen auf Flächen, damit schädliche Umweltauswirkungen sowie schwere Unfälle vermieden werden. Hierzu gehört die räumliche Trennung von Wohngebieten und Störfallbetrieben (gem. 12. BImSchV). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der sogenannten Störfallbetriebe.

§ 50 BImSchG

4.1.4 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13b BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB konnte für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- die Summe der Grundfläche im Geltungsbereich unter dem in § 13b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² liegt,
- der Geltungsbereich im Außenbereich liegt sowie an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,

**Anwendbarkeit
§ 13b BauGB**

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder UVPG LSA begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 bestehen.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB vollständig vorliegen. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an das Planvorhaben angepasst werden.

4.1.5 Verfahrenserleichterungen

Verfahrens- erleichterungen

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Gemäß den Vorgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen ist die Fläche des Plangebiets bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche wird aufgenommen.

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt bei diesem Bebauungsplan in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

5.1.1. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- Raumordnungsgesetz (ROG) [vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)];
- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) [LEP 2010 vom 16.02.2011 ist am 12.03.2011 in Kraft getreten (GVBl. LSA vom 11.03.2011 Seite 160)];
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [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. Der Regionale Entwicklungsplan Halle ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten, eine Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an den LEP 2010 läuft seit Einleitung des Verfahrens mit Beschluss vom 27.03.2012.

**Ziele der
Raumordnung**

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

**Ziele und
Grundsätze**

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung als obere Landesplanungsbehörden sowie durch den Landkreis – vorliegend der Burgenlandkreis – als untere Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt wird im LEP 2010 LSA gegliedert (die Ordnungsräume sind in der Beikarte 1 des LEP 2010 LSA festgelegt). Die Stadt Hohenmölsen liegt in der Planungsregion Halle (1.2. Planungsregionen Nr. 4 LEP LSA). Dieser wird in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum) sowie den ländlichen Raum untergliedert, wobei sich die Stadt Hohenmölsen hier wiederum in dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum befindet (1.3.2. Den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP 2010 LSA). In diesem Zusammenhang finden sich im LEP 2010 LSA folgende Ziele wieder:

**LEP 2010
Raumstruktur**

Z 11 Die Standortvorteile, über die diese Räume [den Verdichtungsraum umgebende Raum] aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

Z 11

- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,

- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.
- Z 12 - **Z 12 Die Gemeinden dieses Raumes [den Verdichtungsraum umgebende Raum] sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden.**
- Z 26 - **Z 26 In den übrigen Orten [*die außerhalb des Zentralen Ortes der Stadt Hohenmölsen liegen*] ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.**
- Z 129 - **Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.**
- G 122 - **G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden [u.a.] festgelegt: [...] 10. Gebiet um Weißenfels [...]**
- G 17 - **G 17 [...] Hohenmölsen [hat] eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum.**

Fazit

Fazit Den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bereits anthropogen überformte und ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Dementsprechend wird der Standort weiter gestärkt. Zudem dient der vorliegende Bebauungsplan lediglich dazu, den bestehenden baulichen Bestand in begrenztem Umfang zu erweitern. Der Bebauungsplan entspricht ebenfalls dem Ziel Z 26 des LEP LSA 2010, da die Entwicklung eines zusätzlichen Wohnstandortes den örtlichen Bedürfnissen bzw. dem im REK Hohenmölsen für diesen Ortsteil zugeordneten Wohnschwerpunkt zuträglich ist.

Das Plangebiet schließt sich nahtlos an vorhandene Siedlungsstrukturen an und bereits vorhandene Infrastrukturen können genutzt werden. Die räumliche Funktion des Gebietes wird nicht verändert. Auswirkungen über das Gebiet der Stadt Hohenmölsen hinaus, sind nicht zu erwarten. Somit ist das Vorhaben weder raumbedeutsam noch von überörtlicher Bedeutung. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist daher nicht notwendig.

Zudem ist der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich durch den sich verkleinernden Gartenbaubetrieb keiner Nutzung mehr zugeführt.

Den durch die Landesplanung formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.

5.1.2 Regionalplan

Das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) hat den Regionalen Planungsgemeinschaften Sachsen-Anhalt die Aufgabe der Regionalplanung als Teil der Landesentwicklungsplanung mit dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung in der Region übertragen. Im § 9 des LEntwG LSA ist der Mindestinhalt des Regionalen Entwicklungsplanes geregelt. Die Regionalplanung legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet im Landesentwicklungsplan, die Gebiete der Regionalen Planungsgemeinschaften in Regionalen Entwicklungsplänen und bestimmte Teilräume in Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen fest. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle wurde durch die Regionalversammlung beschlossen.

REP Halle 2010

Der zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplans maßgebliche Regionale Entwicklungsplan [21.12.2010] ist vor dem Landesentwicklungsplan 2010 [13.03.2011] wirksam geworden. Seit 2012 erfolgt eine Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an den LEP 2010. Bis zum 15.08.2012 fand die Anhörung der Gemeinden statt. Der Entwurf zur Planänderung gemäß § 7 Abs. 7 ROG wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 01.06.2016 zur öffentlichen Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt. Auf die Entwurfsfassung [im Folgenden mit REP-E bezeichnet] wird Bezug genommen, sofern die dort festgelegten Ziele der Raumordnung von denen des REP 2010 abweichen.

Fortschreibung

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30.10.2015 wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 12.12.2019 genehmigt. Er stellt in seiner Übersichtskarte Hohenmölsen als ein Grundzentrum dar.

Gemäß dem Grundsatz 4.6 (REP 2010) soll eine Inanspruchnahme von Freiräumen möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgen. Durch den Anschluss des Plangebiets an die bereits vorhandene Infrastruktur, der festgesetzte geringe Versiegelungsgrad sowie die Festsetzungen bzgl. der Grünflächen kann dem Entwicklungsziel nachgekommen werden.

G 4.6

Ebenfalls wird dem Grundsatz 4.26 entsprochen. Gemäß diesem soll dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden und die Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch die Gemeinde gewährleistet werden. Diesem Grundsatz wird die Stadt Hohenmölsen gerecht, indem sie der Wohnraumnachfrage nachkommt und ein entsprechendes Angebot schafft.

G 4.26

Gemäß dem Grundsatz 4.12 (REP 2010) sind ländliche Räume als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Durch die beabsichtigte Entwicklung eines Wohnstandortes mit Ein- und Doppelhäusern, stützt die Entwicklung des Plangebiets die regionalplanerischen Entwicklungsziele.

G 4.12

Gemäß dem Ziel 5.8.2.2 (REP 2010) liegt Hohenmölsen in einem Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie (mit der Wirkung von Eignungsgebieten) sowie gemäß dem Ziel 5.7.1.3 (REP 2010) das Gebiet der Lützener-Hohenmölsener Platte in einem festgeschriebenen Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im ausgewiesenen Bereich und wäre wegen seiner Nähe zum Siedlungskörper auch nicht für Windenergie nutzbar.

Z 5.8.2.2

Z 5.7.1.3

Nach dem Ziel 5.9.3.9 (REP 2010) sind Neu- und Ausbaumaßnahmen der Landesstraße L 189 Granschütz sowie der Ausbau der Anschlussstelle A 38 erforder-

Z 5.9.3.9

lich. Dieses Ziel unterstützt die Stärkung des Plangebietes durch eine gute Anbindung an Ober- und Mittelzentren.

5.1.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen im Regierungsbezirk Halle [TEP Profen] am 09.01.1996 beschlossen. Das TEP Profen wurde im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt MBl. LSA Nr. 31 vom 05.06.1996, Seite 1293 bekannt gemacht.

Mit dem TEP Profen sind für den in Sachsen-Anhalt liegenden Teil des Tagebaues Profen und seines Umlandes die Ziele der Raumordnung für die längerfristige Weiterführung des Braunkohlenbergbaus sowie für die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften festgelegt. Die festgelegten Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung wurden in den TEP Profen, soweit sie den Planungsraum betreffen, übernommen. Im TEP Profen werden diese Ziele näher festgelegt und ergänzt [Schreiben der oberen Landesplanungsbehörde vom 24.06.2009].

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat beschlossen, das TEP Profen an den gültigen Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen [Beschluss-Nr. III/07-2013]. Das formelle Verfahren nach § 8 in Verbindung mit § 7 Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt wurde eingeleitet.

Das TEP Profen wird fortgeschrieben. Das Verfahren zur Fortschreibung des TEP Profen wurde mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 29.10.2013 und der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder eingeleitet [Beschlussnummer III/12-2013]. Gegenstand der Fortschreibung sind Änderungen bzw. Ergänzungen des TEP Profen, sowohl in der Anpassung an den LEP 2010 als auch hinsichtlich veränderter Erfordernisse der Bergbauentwicklung und des bergbaulichen Gewinnungsbetriebes der Bergbautreibenden.

Der Beschluss zur Fortschreibung des TEP Profen erfolgte gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) Sachsen-Anhalt. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle zur Fortschreibung des TEP Profen erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung vom 16.12.2013.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle wies mit Schreiben vom 19.01.2018 darauf hin, dass die im TEP Profen getätigten Ausführungen zum Thema Zentrale Orte dem Jahr 1996 entstammen und deshalb nicht mehr rechtlich relevant sind.

Fazit:

Hinsichtlich der Bewertung der regionalplanerischen Aussagen des TEP Profen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht zur Bewertung der zentralörtlichen Funktion des Ortsteils Granschütz der Stadt Hohenmölsen herangezogen werden können. Darüber hinaus tätig das TEP Profen in seinen zeichnerischen Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 ohnehin keine Aussagen.

Dass eine Heranziehung für den Bebauungsplan Nr. 04 nicht möglich ist, begründet sich dadurch, dass das TEP Profen in seiner aktuellen Fassung vor dem LEP 2010 und dem REPHalle datiert ist und es somit einer Fortschreibung dieses Teilgebietsprogramms bedarf, um die Neuausrichtungen des LEP 2010 und des REPHalle berücksichtigen zu können.

5.1.4 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden zu entwickeln.

FNP

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Hohenmölsen liegt in rechtsverbindlicher Form vor (Bekanntmachung am 31.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 4) und weist die Fläche des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft aus. Im vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist, kann ein Bebauungsplan der nach § 13b BauGB aufgestellt wird und von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Es genügt somit im vorliegenden Fall, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Nach seiner Berichtigung wird die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Berichtigung wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Fläche handelt, die bereits zum Großteil von Wohnbau umgeben ist. Auch wird das Gebiet an eine bereits vorhandene Infrastruktur angeschlossen. Zudem stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar und ermöglicht die Deckung des aktuellen Bedarfs sowie innergemeindliche Wanderungsbewegungen. Dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen kann somit in der Ortslage Granschütz Rechnung getragen werden. Durch die Anforderungen in Bezug auf den demografischen Wandel kommt dieser Planung eine stabilisierende Funktionssicherung der Ortsteil Granschütz inklusive ihres eigenen Verflechtungsbereiches zu.

5.1.5 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Der vorliegende Landschaftsplan für Hohenmölsen (1997) beinhaltet den Ortsteil Granschütz nicht und entfaltet somit für das Planungsgebiet keine Wirkung. Ein Landschaftsrahmenplan liegt für den Bereich nicht vor.

**Landschafts-
rahmenplan**

5.1.6 Gemeindliche Planung

Der Ortsteil Granschütz wurde im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Hohenmölsen (2013) als Ortsteil festgelegt, dessen räumlicher Schwerpunkt auf der Stärkung sowie Weiterentwicklung von Wohnraum liegt. Diese Funktion des ländlichen Wohnschwerpunktes soll eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung des Ortsteils hinaus ermöglichen. Neben dem Ausbau der bedarfsgerechten familiennahen Infrastruktur, soll die Wohnfunktion zur Bindung und Zuzug junger Familien und somit zur Stabilisierung der rückläufigen Bevölkerungszahlen beitragen.

REK

5.1.7 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst war bisher nicht Gegenstand verbindlicher Bauleitplanung. In der direkten Umgebung befindet sich südwestlich des Plangebietes der vereinfachte Bebauungsplan Nr. 2 „Clara-Zetkin-Straße“ (als Satzung am 14.09.2000 beschlossen) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Reiterhof Lutsche“ (nordöstlich), der am 27.06.2006 als Satzung gefasst wurde.

B-Pläne

5.1.8 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als **Zulässigkeit** Ganzes im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB), grenzt aber an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB an. Aufgrund der Lage im Außenbereich sowie der Größe des Areals ergibt sich ein Planungserfordernis. Zudem ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die Fläche einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

5.2 Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren

planungs- rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Riebeckberg“ nach § 13b BauGB erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPK LSA).

Selbstverwal- tungsaufgabe

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen von Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie anderer Landesgesetze.

Aufstellungs- beschluss

Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Riebeckberg“ Ortsteil Granschütz nach § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Hohenmölsen vom 31.12.2019 bekannt gemacht worden.

5.3 Plangrundlagen

Vermessungs- grundlage

Für den Bebauungsplan Nr. 04 „Riebeckberg“ wurde ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur beauftragt, einen präzisen Bestandsplan zu erstellen, welchem die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu Grunde liegt. Der Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage erstellt.

6 Plangebiet

6.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Granschütz der Stadt Hohenmölsen. Auf der ehemals durch einen Gartenbetrieb bewirtschafteten Fläche soll Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Fläche grenzt an im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und soll einen geordneten Abschluss der Ortslage gegenüber der offenen Landschaft schaffen, in dem ein bereits einseitig bebauter Straßenzug baulich komplettiert wird.

Das Plangebiet selbst wurde als Anbaufläche für den nebenstehenden Gartenbaubetrieb genutzt, befindet sich durch dessen Rückbau jedoch derzeit nicht mehr in Nutzung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befinden sich keine baulichen Anlagen auf der Planfläche.

Nördlich liegen die baulichen Anlagen des noch aktiv betriebenen Teils des Gartenbaubetriebes sowie bauliche Anlagen eines Reitsportbetriebes. Ebenfalls angrenzend liegen die diesem Betrieb zugehörigen, für sportliche Zwecke sowie Tierhaltung genutzten Flächen der Reitsportanlage. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Nutzung Sport dargestellt.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzungen geprägt. Hier stehen parallel der Straße Riebeckberg verlaufend, freistehende Einfamilienhäuser.

Südlich befindet sich eine Sondernutzungsfläche. Neben dem Gebäude eines Schach- und Kegelcenters, liegt das Areal des SUEZ Ost Entsorgungsunternehmens mit diversen baulichen Anlagen.

Ausgangssituation

6.2 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale

Das Plangebiet hat eine in nordwestliche Richtung leicht abfallende Geländeoberfläche, die topografisch im Norden auf einer Höhe um 160 m ü. NHN und im Süden um 166 m ü. NHN liegt.

Topografie

Um zu prüfen, ob der Baugrund für das beabsichtigte Vorhaben ausreichend tragfähig ist, wurde ein Baugrundgutachten (Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow, Jena) erstellt. Für die Beurteilung des Baugrundes wurden im Bereich des Plangebiets 6 Sondierbohrungen mit Tiefen zwischen 3,00 m und 5,00 m unter der jeweiligen Geländeoberkante (GOK) vorgenommen. Das Ergebnis der Untersuchung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Baugrundverhältnisse

Im gesamten Gebiet liegt unter der Oberflächenbedeckung aus humosem Oberboden (Mutterboden) humoser Schwemmlöß, der von humusfreien Lösslehmen unterlagert wird (nach ATV DIN 18300:2015-08). Lockergesteine oder anthropogene Auffüllungen können in unterschiedlicher Mächtigkeit, Zusammensetzung und Form im Untergrund vorhanden sein.

Hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse wurde in keinem der Aufschlusspunkte Grundwasser angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich nach längeren Niederschlägen anfallendes Wasser (Grundwasser, Oberflächen- und Sickerwasser) in Sand-/Kieslagen sowie im Übergangsbereich zwischen durchlässigen und undurchlässigen Lockergesteinen sammeln und aufstauen kann. Ebenfalls muss dann sowie zu Zeiten der Schneeschmelze mit höherem und ansteigendem Grundwasserstand bzw. Schicht- oder Stauwasserstand gerechnet werden.

Aufgrund der vorliegenden Aufschlussergebnisse kann festgehalten werden, dass das Plangebiet mit Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaubar ist.

Da sich die lokalen Bodenverhältnisse durch Schwemmlöß und teilweise durchnässte bzw. aufgeweichte Erdstoffe auszeichnen und dementsprechend zu Setzungen und Sackungen neigen. Daher empfiehlt das benannte Baugrundgutachten eine Durchfahrung der betroffenen Bodenschichten mit entsprechenden Gründungselementen bzw. Fundamenten.

Die Gründung des jeweiligen Bauwerks sollte gemäß vorliegendem Baugrundgutachten grundsätzlich in einer einheitlichen Baugrundsicht innerhalb der Lösslehme erfolgen.

Aufgrund der lokalen Bodenbelastungen mit Altlasten ist jedoch eine oberflächennahe Gründung über eine bewehrte Bodenplatte mit Frostsicherung vorzunehmen. Hierbei sind sie nicht tragfähigen Erdstoffe (Mutterboden, Schwemmlöss, Auffüllungen sowie durchnässte oder aufgeweichte Erdstoffe) vollständig aus dem Bereich der Gründung zu entfernen und ein Gründungspolster aus verdichtungsfähigem, wasserresistentem Material aufzubauen. Durch diese Sohlestabilisierungen in Form von Polsterschüttungen mit einer Mächtigkeit von rund einem Meter sind die Tragfähigkeitseigenschaften des Bodens zu verbessern.

Für das anfallende Aushubmaterial der nicht tragfähigen Erdstoffe ist im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren frühzeitig eine abfalltechnische Untersuchung mittels entsprechender Analyseverfahren durchzuführen.

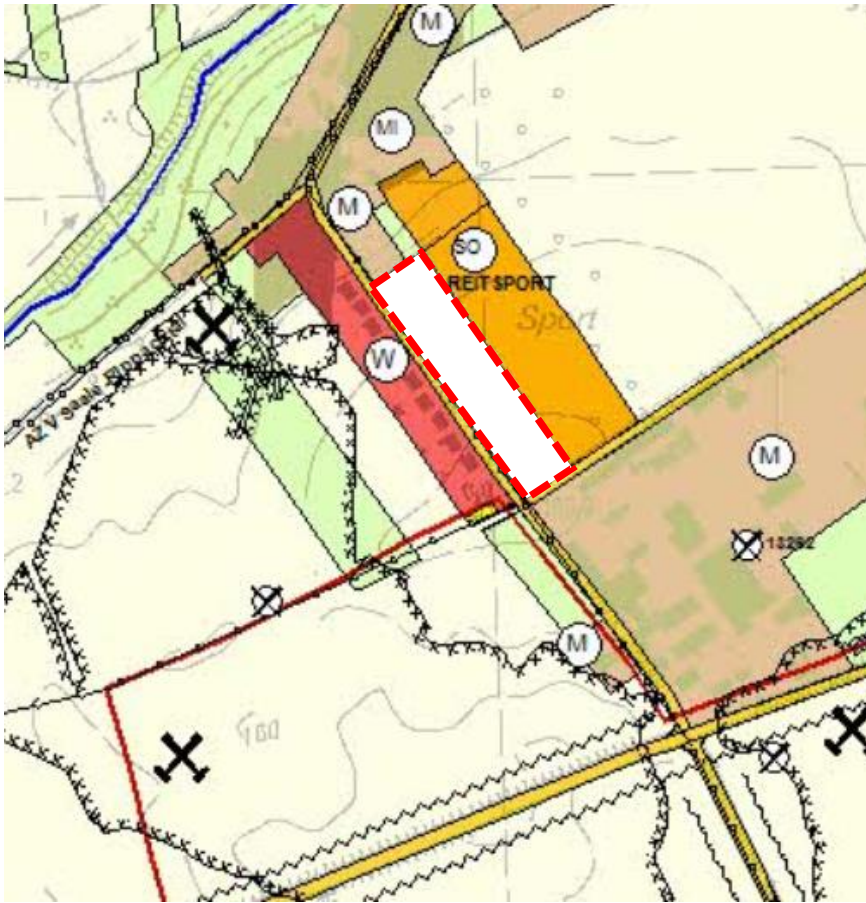
Bei einer oberflächennahen Gründung der Gebäude sind weiterhin normale bis umfangreiche Wasserhaltungs- und Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.

Standortbezogene Baugrundgutachten sind nach Festlegung der endgültigen Gebäudelage unumgänglich.


Altlasten Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine eingetragene Altlast (Katasternummer 13262, Paraffinwerk II / Ölabschöpfung). Die damit einhergehende Grundwasserkontamination, die auch noch für das Bebauungsplangebiet nachzuweisen ist, wird mittels Grundwassermesspegeln überwacht. Da einer dieser Messpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird dieser über eine Festsetzung mittels Eintrag in die Planzeichnung im Bestand gesichert. Sollte ein Verdacht auf Bodenbelastungen im Zuge der Tiefbauarbeiten auftreten, sind weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erforderlich.

Altbergbau Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wies im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 im Einflussbereich eines umgegangenen historischen Altbergbaus befindet. Es handelt sich hierbei um das südwestlich des Geltungsbereichs liegende Altbergbaugelände „BTG Nr. 392 bei Granschütz Webau“. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilte jedoch in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit, dass keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vorliegen.

Abb. 1: Übersicht benachbarter Altbergbau und Altlasten



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen vom 17.12.2015

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale registriert. Werden während der Durchführarbeiten Funde festgestellt, wird ausdrücklich auf die Anzeigepflicht nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (vom 21. Oktober 1991 [GVBl. LSA S. 368], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 [GVBl. LSA S. 769]) hingewiesen. Im Fall eines Auftretens archäologischer oder bauarchäologischer Funde bzw. von Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals, sind diese und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Eine wissenschaftliche Untersuchung ist zu ermöglichen.

Auf die Einhaltung der Belange gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

**Boden-
denkmale**

6.3 Natur, Artenschutz und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit geraumer Zeit ungenutzte Fläche des angrenzenden Gartenbaubetriebes. Das Areal weist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses größtenteils eine offene Bodenstruktur sowie vereinzelte Solitärgehölze auf. Daneben zieht sich entlang der westlichen Straßenlinie des Plangebietes eine Heckenbepflanzung, die mehrmals jährlich geschnitten wird.

Durch die offenen Bodenstrukturen sowie die beständigen Pflegemaßnahmen der vorhandenen Gehölze, ist nicht davon auszugehen, dass eine der im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, noch eine auf der Vorwarnliste der Roten Listen Deutschlands gelisteten Art im Untersuchungsgebiet gefährdet sind. Bei einer Vor-Ort-Begehung am 14.07.2020 konnten einige Nahrungsgäste beobachtet, jedoch keine Nistplätze entdeckt werden. Weiterhin kann das Vorkommen der nach Roter Liste Sachsen-Anhalt als gefährdet eingestuften Zauneidechse sowie des Feldhamsters ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine für diese Arten geeigneten Habitatstrukturen aufweist. Dies begründet sich dadurch, dass sich der Geltungsbereich überwiegend durch Intensivgrünland in Form einer Wiese auszeichnet, die einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Zudem ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohenmölsen (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hohenmölsen und ihren Ortsteilen) eine Heckenbepflanzung unter 2,00 m Höhe nicht Teil des Schutzgegenstandes.

6.4 Grundwasser, Oberflächenwasser, Überschwemmungsgebiete

Gemäß dem Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet selbst weder Oberflächengewässer, noch ist es Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Grundwasserstände des Gebietes hängen stark von den Witterungsbedingungen ab. Exakte Angaben über die höchsten Wasserstände im Projektareal sind jedoch nur mittels längerfristiger Messungen möglich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 73 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

6.5 Technische und Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Straßen Riebeckberg sowie An der Fabrik Webau. Erstere dient überwiegend der Erschließung des Wohngebietes und als Zufahrtsstraße auf die übergeordnete Landesstraße L 189. Die Straße An der Fabrik Webau dient vorrangig als schmal ausgebaute Zufahrtsstraße zum Fabrikgelände. In ca. 3,5 km Entfernung liegen die Anschlüsse an die Bundesstraße B91 sowie die Autobahn A 9. An den motorisierten Individualverkehr ist somit eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Burgenlandkreises wies im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 04 darauf hin, dass bei Erfordernis einer Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahmen mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist.

Durch die Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis mbH erfolgte der Hinweis, dass sie im Fall von Sperrungen während der Bauphase über diese frühzeitig, spätestens jedoch 6 Wochen vor Beginn der Sperrung zu informieren ist.

Eine Erschließung der technischen Infrastruktur liegt vor.

6.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Trinkwassernetz kann über die bereits vorhandene Leitung erfolgen. Ebenso verhält es sich mit der Schmutzwasserentsorgung, die über das öffentliche Trennsystem erfolgen muss.

Sollte sich herausstellen, dass der zukünftige Bedarf an Trinkwasser das vorhandene Netz hinsichtlich Menge und Druck überlastet, so sind durch den Erschließungsträger Maßnahmen in der Form zu ergreifen, dass entweder der Bedarf gesenkt, oder das Netz verstärkt wird. Grundsätzlich sind sämtliche Eingriffe in das bestehende Trinkwassernetz im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Vor Beginn der Bauausführung ist hinsichtlich des Bestands an Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04 ein entsprechender Schachtstein zu beantragen und die Regeln für Bauarbeiten im Bereich wasserwirtschaftlicher Anlagen zu berücksichtigen.

Durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Bad Dürrenberg erfolgte im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 04 der Hinweis, dass rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag gemäß § 11 der Abwasserbeseitigungssatzung zu stellen ist. Die Grundstücksanschlüsse werden hierbei durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Bad Dürrenberg hergestellt. Gemäß Beitrags- und Grundstücksanschlusskostensatzung des ZWA wird hierfür ein einmaliger Schmutzwasserbeitrag erhoben.

Gemäß des § 79 Abs. 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) soll anfallendes Niederschlagswassers in geeigneten Fällen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Zudem kann auf Antrag eine partielle Einleitung in die Regenwasserleitung des Trennsystems erfolgen.

Ist der Bau von Versickerungsanlagen in Form Rigolen oder Schächten vorgesehen, so wird hierbei auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (April 2005) hingewiesen. Der erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5 in 39104 Magdeburg) einzuholen.

Laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), ist für das geplante Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden erforderlich, was einem Gesamtbedarf in der Bereitstellung von insgesamt 192 m³ entspricht.

Um dies zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hohenmölsen und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser regelt die Errichtung einer faltbaren, oberirdischen Löschwasserzisterne auf dem unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs angrenzenden Flurstück 63/5 der Flur 2 der Gemarkung Hohenmölsen. Somit kann der für die am Standort geplanten Vorhaben erforderliche Löschwasserbedarf vollumfänglich abgedeckt werden.

Die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Darüber hinaus muss bei den Feuerwehrezufahrten gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

Im Plangebiet wird eine Erschließung sichergestellt, womit die Anforderungen an eine gemeindliche Sicherstellung der Löschwasserversorgung gegeben sind.

**Trinkwasser
Schmutzwasser**

**Niederschlags-
wasser**

Löschwasser

Entsorgung Die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR wies im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass bei der Umsetzung der Bauvorhaben darauf zu achten ist, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Überblick

7.1 Städtebauliches Konzept

Die seit längerem ungenutzte Fläche eines Gartenbaubetriebes an der Straße Riebeckberg soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden, auf dem individueller Eigenheimbau ermöglicht werden soll.

Städtebauliches Konzept

Dementsprechend sollen freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen auf ca. 12 Grundstücken entstehen. Die vermarktbareren Flächen der Grundstücke weisen eine Breite von 18 bis 22m und eine Tiefe von ca. 42 m auf. Die Grundstücke sind somit nahezu identisch und liegen somit zwischen 800 und 1.100 m².

Das geplante Konzept fügt sich in die umgebende Struktur ein, da die nähere Umgebung des Plangebietes bereits maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Ein gesondertes Erschließungskonzept muss nicht erfolgen, da das Plangebiet an die vorhandene Straße Riebeckberg angeschlossen wird, die bereits neben Fahrbahn (zur Nutzung aller Verkehrsteilnehmer) einen Fußweg sowie eine ausreichende Straßenbeleuchtung zur ordnungsgemäßen Ausleuchtung des Straßenraumes aufweist. Ebenso ist die technische Infrastruktur bereits vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

7.2 Nutzung des Gebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Riebeckberg“ nach § 13b BauGB verfolgt die Stadt Hohenmölsen das Ziel der Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der im Ortsteil Granschütz liegenden Fläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung.

Zielstellung

Die Flächen sollen vorwiegend als Wohngebiet entwickelt werden. Dementsprechend soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der § 9 BauGB enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne.

Allgemein

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen, können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 04 „Riebeckberg“ nach § 13b BauGB wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan trifft. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen unterschieden.

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geltungsbereich Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Norden durch die aktiven Flächen des Gartenbaubetriebes,
- im Osten durch das angrenzende Reitsportgelände bzw. Flurstück 217,
- im Süden durch die Straße An der Fabrik Webau bzw. Flurstück 76/1,
- im Westen durch die an die Straße Riebeckberg (Flurstück 63/6) angrenzenden Flurstücke 63/5, 63/7, 63/8, 63/9, 63/15, 63/18, 63/19, 63/20, 63/22, 63/23, 63/27, 63/28.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Zum einen wird dieser durch Straßen und angrenzende Bebauung bzw. Nutzung begrenzt, zum anderen durch angrenzende Flurstücke. Der im Westen mit einbezogene schmale Streifen des öffentlichen Straßenraumes muss innerhalb des Geltungsbereiches liegen, da an dieser Stelle eine Absenkung des Bordsteines sowie eine Überführung ermöglicht werden muss, um die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung Als Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung §§ 1 bis 15 BauNVO) wird zeichnerisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf einer brachliegenden Anbaufläche eines Gartenbaubetriebes geschaffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der umliegenden Nutzungsmischung: Wohnen und wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen prägen den Standort. Daher soll das Plangebiet vorrangig dem Wohnen dienen. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung.

WA **Textliche Festsetzung 1**
Zulässige Nutzungen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA)

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

- (2) Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO 1990/2017; § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO 1990/2017)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung sind die zulässigen Nutzungen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes näher bestimmt. Dabei sind die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen sowie die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorschriften des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. Daneben sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da das Gebiet nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsachse liegt. Der Kundenverkehr derartiger Betriebe würde die Infrastruktur übermäßig stark belasten, einen hohen Bedarf an Parkflächen mit sich bringen und zu unerwünschten Lärmbelästigungen führen, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte. Dem soll vorgebeugt werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Nutzungsschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,3
- Zahl der Vollgeschosse II
- Höhe baulicher Anlagen (TH 5,00 m)

Begründung:

Um die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die sinnvolle Nutzung dieser Fläche als Wohnstandort zu ermöglichen, wurde in Anlehnung an § 17 BauNVO die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt sowie ein zulässiges Höchstmaß der Gebäude definiert.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Gebiet WA 1 auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für das Ziel der Stadt, eine kleinteilige Bebauung vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern, ist die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ausreichend.

Textliche Festsetzung 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Im Gebiet des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990/2017)

Maß der baulichen Nutzung

Überschreitung GRZ

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,3 – festgesetzt in der Nutzungsschablone der Planzeichnung) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Neben-GRZ) um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in dem eine Haupt-GRZ 0,3 gilt, würde das bedeuten, dass sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf bis zu 60 % der Baugrundstücksfläche belaufen dürfte. Eine solche intensive Versiegelung ist in dem Baugebiet mit einer angestrebten kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung städtebaulich nicht erwünscht. Im Interesse eines verstärkten Bodenschutzes, dabei auch zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils im Baugebiet, wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Gebiet WA wird die 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3
Höhe baulicher Anlagen

**maximale
Höhe**

- (1) Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, darf die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen 5,00 m über Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist bei der Anbringung technischer Anlagen sowie von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dächern von Gebäuden in der technisch notwendigen Höhe ausnahmsweise zulässig.
- (3) Die festgesetzte maximale Traufhöhe hat als Bezugspunkt den nächstgelegenen, mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Kanaldeckel der endausgebauten Straßenverkehrsfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990/2017)

Begründung:

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden in der Textlichen Festsetzung 3 eine maximale Traufhöhe definiert. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen.

Das Gelände weist sich leicht unterscheidende Höhenverhältnisse auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 160 Meter ü. NHN (im Norden) und 166 Meter ü. NHN (im Süden). Die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO stellen die endausgebaute Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kanaldeckel) dar, da diese Bezugspunkte keiner Höhenveränderung unterliegen sowie der zuständigen Bauordnungsbehörde zugänglich sind. Zur Einhaltung der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes sind die mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte heranzuziehen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe hat als Bezugspunkt den nächstgelegenen, mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Kanaldeckel der endausgebauten Straßenverkehrsfläche. Steigt oder fällt das Gelände zu dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, so ist die Normalhöhe in Meter um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Mit

Normalhöhe ist in diesem Zusammenhang die Normalhöhennull (NHN) (Angabe in Meter) gemeint.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der städtebaulichen Belange und ist an der Höhe der benachbarten Gebäude orientiert. Mit der geplanten Bebauung wird somit die bereits vorhandene Bebauung aufgegriffen und fortgesetzt.

Zu Absatz 2:

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durch Höhenfestsetzungen zu behindern, wird die Regelung des Absatzes 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Um jedoch im Gegenzug auch Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzutreten zu können, kann die Überschreitung der gemäß Absatz 1 zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden, gemessen am technischen Erfordernis.

Textliche Festsetzung 4 Gebäudegründung

Gründung

- (1) Eine Gründung der Gebäude ist nur bis zu einer Tiefe von 1,0 Metern unterhalb des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes gemäß TF 3 Pkt. (3) zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung:

Wie in Kapitel 6.2 der Begründung beschrieben, befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches eine eingetragene Altlast, die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Belastung des Grundwassers mit gesundheitsschädigenden Stoffen führt. Eine Überwachung der Kontaminationssituation erfolgt mittels Grundwassermesspegeln.

Um ein gesundes und sicheres Bauen und Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicherzustellen, wird gemäß textlicher Festsetzung eine Gründung der geplanten Gebäude nur bis zu einer Tiefe von 1,0 Metern unterhalb des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes für zulässig erklärt.

Aufgrund der lokalen Bodenbelastungen mit Altlasten ist wird im vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine oberflächennahe Gründung über eine bewehrte Bodenplatte mit Frostsicherung vorzunehmen ist. Hierbei sind sie nicht tragfähigen Erdstoffe (Mutterboden, Schwemmlöss, Auffüllungen sowie durchnässte oder aufgeweichte Erdstoffe) vollständig aus dem Bereich der Gründung zu entfernen und ein steifplastisches Gründungspolster aus verdichtungsfähigem, wasserresistentem Material aufzubauen. Sollte ein Verdacht auf Bodenbelastungen im Zuge der Tiefbauarbeiten auftreten, sind weitere Untersuchungen des Baugrundes in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erforderlich und entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dies können sein (Aufzählung nicht abschließend):

- Verbot einer Unterkellerung und der Geothermie,
- Gassperren gegen diffundierende Gase,
- Gassensoren (vorwiegend für Methangas) für austretende Gase,
- Sicherungsmaßnahmen gegen Entzündung und Explosion austretender Gase.

8.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze Die im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Baugrenze verläuft entlang der nördlichen, westlichen sowie südlichen Grundstückslinien in einem Abstand von 3,0 bzw. 5,0 Metern.

Begründung

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Baugrenzen geben hierbei eine Grenze vor, die nicht überbaut werden darf. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit einem Abstand von 3,0 m zu den umgebenden Verkehrsflächen und zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Der Abstand von 5,0 Meter entlang der westlichen Plangrenze, ist durch die straßenbegleitend verlaufende, unterirdische Gasleitung und zugehörigen 6,0 Meter breiten Schutzstreifen begründet, der der Planzeichnung zu entnehmen ist. Eine solche vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig. Somit werden die Mindest-Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht aufgegriffen und Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung genommen sowie die Zugänglichkeit der technischen Infrastruktur gewährleistet.

Die genaue Form oder Lage der Baukörper in den Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist bewusst nicht festgesetzt. Aufgrund der großzügigen Baufenster wird eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken gewährleistet.

Bauweise In der Planzeichnung ist für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. (*Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO*).

Begründung:

Die offene Bauweise zeichnet sich gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind und die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Die das Baugebiet umgebende Bebauung ist sehr homogen. Es ist durch die „klassischen“ Einfamilienhäuser entlang der Straße Riebeckberg geprägt.

Da bei der Entwicklung des Baugebiets das Ziel verfolgt wird, eine kleinteilige Bebauungsstruktur zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise für die Wohngebietsfläche. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist festgeschrieben. Gebäudezeilen werden gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Somit kann die westlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhausbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 fortgesetzt werden.

Textliche Festsetzung 5

Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen mit baulicher Hülle (d.h. mindestens einseitig umhüllt) im Sinne des § 14 Abs. 1

BauNVO – mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – auf den Grundstücken anzuordnen und erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB)

Begründung:

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt – auch die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen sowie der überdachten Stellplätze beeinflussen das Ortsbild. Das Abrücken der Nebenanlagen von der vorderen Grundstücksgrenze trägt regelmäßig zu einem besseren baulichen und gestalterischen Eindruck bei. Die Sichtverhältnisse im Straßenraum werden gesichert. Zudem ist dies aufgrund des durch die Grundstücke verlaufenden Schutzstreifens der Gasleitung, die es freizuhalten gilt, erforderlich. Der Vorgartenbereich bleibt damit weitestgehend frei von Bebauung, die die Sichtverhältnisse in diesem Bereich einschränken könnte.

Lediglich Wege und nicht überdachte Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind von der Beschränkung ausgeschlossen, da diese nutzungsbedingt erforderlich und gestalterisch sowie technisch verträglich sind.

Die Ausrichtung der Gebäude hat zentralen Einfluss auf das grundsätzliche Erscheinungsbild zur Sicherung einer städtebaulichen Grundharmonie. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung des Bebauungsplans Nr. 2, hat eine ausschließliche Firstausrichtung von Nordwest nach Südost. Daher ist es erforderlich und sinnvoll, eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung zu treffen. Diese erfolgt mittels Eintrag in die Planzeichnung. Dass sich die Hauptfirstrichtung nur auf den verhältnismäßig größeren Anteil der baulichen Anlage beschränkt, soll einen gewissen Spielraum in der genauen Ausgestaltung der Gebäudeform ermöglichen.

Hauptfirstrichtung

8.5 Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Neben der Festsetzung von einer Straßenverkehrsfläche, die zur äußeren Erschließung des Plangebiets dient, wird in der Planzeichnung eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Verkehrsfläche

**Textliche Festsetzung 6
Einfahrtsbereiche**

Je Grundstück ist für den Ein-/Ausfahrtsbereich eine Absenkung des bestehenden Fußweges in einer Breite von maximal 5,0 Metern zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Der schmale Streifen an der öffentlichen Straße Riebeckberg, der einen Teil des Flurstückes 65/17 darstellt, wurde den Eigentumsverhältnissen entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes. Die Querung dieser dient als Zufahrt der einzelnen Grundstücke. In dem jeweiligen Ein- / Ausfahrtsbereich der Grundstücke ist eine Absenkung von maximal 5,0 Metern Breite zulässig.

Die Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugebiet.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Regenwasser Versiegelung

Textliche Festsetzungen 7

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß § 79 Abs. (4) des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu verfahren. Auf Antrag kann eine partielle Einleitung in die Regenwasserleitung des Trennsystems erfolgen.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Haupterschließung erforderlich sind.
- (3) Bäume und andere Gehölze sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zu entfernen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB; § 79 Abs. 4 WG LSA)

Begründung zu Absatz 1:

In ihrer Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Hohenmölsen, hat die Stadt in § 4 Niederschlagswasserentsorgungssatzung festgesetzt, dass Niederschlagswasser, wo Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind sowie sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern ist. Die Satzung lässt dabei offen, wo und wie die Versickerung zu erfolgen hat. Es ist jedoch zulässig, dieser Verpflichtung als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen.

Begründung zu Absatz 2:

Mit der Festsetzung, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten – dementsprechend ist diese Festsetzung einer Versickerung des Niederschlagswassers zuträglich.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist es bei entsprechendem Erfordernis möglich, befahrbare Flächen herzustellen, die sich durch eine geringere Wasser- und Luftdurchlässigkeit auszeichnen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Haupterschließung zu den jeweiligen Grundstücken. Unter dem Begriff Haupterschließung ist in diesem Fall der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz gemeint.

Begründung zu Absatz 3:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Bäume und andere Gehölzstrukturen. Eine Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 Nr. 2 sowie des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist durch diese Festsetzung sichergestellt, da eine Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres ausgeschlossen wird. Mit dieser Maßnahme wird darüber hinaus dem Tötungs- und Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG für gehölzbrütende Vogelarten entsprochen.

Textliche Festsetzung 8

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Ost- und Südseite des Geltungsbereichs ist mit einer Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Pflanzgebot

Begründung:

Die im Osten und Süden des Plangebietes mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Grünfläche bzw. Heckenbepflanzung soll eine Schutzwirkung zugunsten der Anwohner gegenüber etwaiger Immissionen aus dem östlich angrenzenden Sondergebiet sowie dem südlich des Geltungsbereiches liegenden Mischgebiet bilden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches ein Abfallzwischenlager der SUEZ Ost GmbH befindet.

Da Geräuschwahrnehmungen durch entsprechenden Zulieferverkehr nicht gänzlich auszuschließen sind, wurde im Rahmen der Erarbeitung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 04 die private Grünfläche in dem Sinne in Richtung Norden vergrößert, dass eine breitere Pufferzone zwischen zukünftiger Bebauung und dem erwähnten Mischgebiet entsteht. Daher erhielt dieser Teil der Grünfläche die Zweckbestimmung „Abstandsgrünfläche“

Daneben hat die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einen ökologischen Wert. Die Pflanzungen können zukünftig insbesondere als Habitat für verschiedene Tierarten dienen. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind daher auch artenschutzrechtlich von Bedeutung. Zudem beeinflussen die Pflanzungen das Kleinklima im Gebiet positiv. Vorgesehen ist hierbei eine Bepflanzung durch überwiegend heimische Arten.

Abstandsgrünfläche

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Erschließung aller angrenzenden Grundstücke. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Ebenfalls dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Hierzu gehört auch eine Veränderung der Deckung der Leitungen, die unverändert bleiben muss, sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume, das zur Vermeidung etwaiger Leitungsschäden ausgeschlossen wird. Sollten Um-/oder Tieferlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu beauftragen. Was eine Überführung der innerhalb dieses Schutzstreifens verlaufenden Gasleitung betrifft, so hat auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. im Vorfeld der Bauphase eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger (Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH) zu erfolgen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung 9 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) GFL1: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 umfasst das Leitungsrecht des Versorgungsträgers „MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft MBH“ für die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundwassermessstelle.
Zudem wird durch das Geh- und Fahrrecht des GFL 1 eine Erschließung aller angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

- (2) L2 Das in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichnete Leitungsrecht obliegt der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Straßenbegleitend verläuft hier unterirdisch eine Gasleitung, deren Schutzstreifen 6,0 Meter beträgt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Benutzer und Besucher der unmittelbar nördlich, südlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt, damit die Erschließung der Grundstücke gesichert ist.

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen im Plangebiet, liegen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen (Grundwassermessstelle / Gasleitung). Dieses muss zum Zwecke des Besitzes, des Betriebes, der Unterhaltung, der Neuverlegung, der Erneuerung sowie des Rückbaus von Anlagen von für den Anlagenbetreiber im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ebenfalls muss eine etwaige Beschädigung derer durch Veränderungen ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, wird den Ver- und Entsorgungsträgern der Zugriff auf die Leitungen bei Bedarf ermöglicht sowie einer Beschädigung vorgebeugt. Zur Frage einer Überführung der innerhalb dieses Schutzstreifens verlaufenden Gasleitung hat im Vorfeld der Bauphase eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger (Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH) zu erfolgen.

Durch die GDMcom mbH erfolgte im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Hinweis, dass hinsichtlich möglicherweise betroffener Anlagenbetreiber im Vorfeld der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage hinsichtlich möglicher Betroffenheiten zu stellen ist.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie rechtzeitig, d.h. 6 Wochen vor Baubeginn in die Ausführungsplanung mit einzubeziehen ist, um notwendige Maßnahmen im Einzelnen abstimmen zu können

D. BELANGE DER UMWELT

9. Schutzgüter

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowohl im Regel-, als auch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen (gem. § 13a Abs. 1 Satz).

Schutzgüter

9.1 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes formuliert.

**Schutzgut
Boden**

Die Maßnahmen des Bodenschutzes beschreiben in erster Linie den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Um die Versiegelung zu begrenzen, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades und Verdichtung des Bodenmaterials sind unerlässlich, um die angestrebte Wohnnutzung im Baugebiet zu realisieren. Auch befinden sich die Flächen des Geltungsbereichs weder in Nutzung, noch handelt es sich um eine Waldfläche.

Der Überbauungsgrad fällt aufgrund der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplans gering aus. Hinzu kommt die geringe Größe des Plangebietes, sodass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut in vertretbaren Grenzen halten. Unverhältnismäßige negative Veränderungen der Bedingungen für das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

9.2 Schutzgut Wasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet mit einem Wert von 0,3 so gering wie möglich gehalten.

**Schutzgut
Wasser**

Zudem liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Aupitzer Bach in etwa 200 m nördlich des Geltungsbereichs. Einige weitere kleine Weiher liegen in zwischen 500 m und 1 km Entfernung. Es handelt sich um einen grundwasserfernen Standort. Demzufolge sind erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer sowie auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

9.3 Schutzgut Klima/Luft

Mit der Umsetzung der Planung wird ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst entstehen. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen sowie der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung, sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas in nicht messbarer Größenordnung anzunehmen.

**Schutzgut
Klima/ Luft**

Aufgrund der Lage im Raum, der geringen Größe des Plangebiets sowie der Nutzung vorrangig für Wohnbebauung, kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität und des Klimas entstehen.

9.4 Schutzgut Fläche

Schutzgut Fläche Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 11.000 m². Die Fläche grenzt an Siedlungs-, Mischgebiets- sowie Sondergebietsflächen. Insgesamt betrachtet führt die weitere Ausweisung von Wohngebietsflächen an diesem Standort zu einem Flächenverlust von ca. 1,1 ha. Durch den Anschluss an eine bestehende Infrastruktur, kann der Flächenverbrauch bewusst minimiert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Fläche durch die Planung insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist. Es werden keine aktiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland umgewandelt.

9.5 Schutzgut Landschaft

Schutzgut Landschaftsbild Die Planung berührt keine flächenhaften geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Die landschaftlich ungestaltete Rückbaufläche wird einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt, welche auch auf der Ebene der Landschaftsgestaltung eine Aufwertung erfährt. Die mit der Bebauung einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes ist als hinnehmbar einzuschätzen. Mit der Bepflanzung der zur freien Landschaft sowie zur Straße hin liegenden Abstandsgrünfläche und einer Begrünung der Wohngrundstücke kann das Landschaftsbild im positiven Sinne gestaltet werden. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planaufstellung nicht dauerhaft negativ belastet.

9.6 Schutzgut Mensch

Schutzgut Mensch Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen. Mit der Durchführung der Planung des kleinräumigen Wohngebiets ist nicht davon auszugehen, dass hohe zusätzliche Emissionen durch z.B. Lärm, Staub, Geruch und Licht entstehen werden. Lediglich während der Bauphasen von baulichen Anlagen ist von erhöhten baubedingten Immissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Es kann somit nicht von nachhaltigen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 04 „Riebeckberg“ ausgegangen werden.

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Kultur- und Sachgüter Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzend sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Denkmale bzw. geologische Denkmale bekannt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter besteht demnach nicht.

9.8 Schutzgut Flora und Fauna

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

Schutzgut Flora und Fauna

Weder in der Nähe, noch im Plangebiet befinden sich Natura 2000 Gebiete, Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Flächen mit Biotopverbundwirkung. Zudem ist das Plangebiet durch offene Bodenstrukturen geprägt, eine umfangreiche Bepflanzung fehlt. Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Flora und Fauna bzw. der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 sowie 44 BNatSchG wird in den Bebauungsplan die Festsetzung Nr. 7 (3) aufgenommen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zulässig ist.

9.9 Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

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

§ 50 Satz 1 BImSchG

Die im Osten und Süden des Plangebietes mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Grünfläche bzw. Heckenbepflanzung soll eine Schutzwirkung zugunsten der Anwohner gegenüber etwaiger Immissionen aus dem östlich angrenzenden Sondergebiet sowie dem südlich des Geltungsbereiches liegenden Mischgebiet bilden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches ein Abfallzwischenlager der SUEZ Ost GmbH befindet.

Da Geräuschwahrnehmungen durch entsprechenden Zulieferverkehr nicht gänzlich auszuschließen sind, wurde im Rahmen der Erarbeitung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 04 die private Grünfläche in dem Sinne in Richtung Norden vergrößert, dass eine breitere Pufferzone zwischen zukünftiger Bebauung und dem erwähnten Mischgebiet entsteht. Daher erhielt dieser Teil der Grünfläche die Zweckbestimmung „Abstandsgrünfläche. Dadurch ist eine Berücksichtigung der Belange des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sichergestellt.

10. Schlussabwägung

Schlussabwägung

Die ehemalige Gartenanbaufläche im Ortsteil Granschütz, die Gegenstand der Planung ist, wird nicht mehr aktiv genutzt und liegt brach. Die rund 1,1 ha große Fläche ist von Wohnbebauung umgeben, an die wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen anschließen. Zudem ist das Gebiet vollständig erschlossen. Aufgrund der Lage bietet sich die Entwicklung zu einem Wohnstandort an.

In der Stadtratssitzung vom 12.12.2019 wurde der Beschluss gefasst, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Voraussetzungen für eine Nachnutzung dieser Brachfläche als Wohnstandort zu schaffen. Mit Blick auf die aktuelle Wohnraumnachfrage ist es das Ziel, vorwiegend Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern bereitzustellen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Integration der zukünftigen Baukörper in die umgebende Bebauungsstruktur garantiert werden, ohne den einzelnen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 04 „Riebeckberg“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan den Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschreitet und die sonstigen Ausschlussgründe zur Anwendung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ebenfalls nicht erfüllt sind. Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

E. Hinweise

Baugrund

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 nach § 13b BauGB wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses dient der Beurteilung des Baugrundes, u.a. hinsichtlich einer ausreichenden Tragfähigkeit für das beabsichtigte Vorhaben. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaubar ist.

Des Weiteren beinhaltet es folgende Hinweise:

- Die Gründung soll oberflächennah über eine bewehrte Bodenplatte mit Frostsicherung erfolgen;
- Bei den Gründungsarbeiten sind zur Verbesserung der Tragfähigkeitseigenschaften Stabilisierungsmaßnahmen in Form eines steifplastischen Gründungspolsters aus verdichtungsfähigem, wasserresistentem Material vorzunehmen;
- Im Vorfeld der Gründungsarbeiten sind in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung des Baugrundes hinsichtlich Altlasten und weiterer Bodenbelastungen sowie entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen durchzuführen

Altlasten

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine eingetragene Altlast (Katasternummer 13262, Paraffinwerk II / Ölabschöpfung). Die damit einhergehende Grundwasserkontamination, die auch noch für das Bebauungsplangebiet nachzuweisen ist, wird mittels Grundwassermesspegeln überwacht. Sollte ein Verdacht auf Bodenbelastungen im Zuge der Tiefbauarbeiten auftreten, sind weitere Unter-

suchungen in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erforderlich.

Durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde erfolgte der Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 im Einflussbereich eines umgegangenen historischen Altbergbaus befindet. Es handelt sich hierbei um das südwestlich des Geltungsbereichs liegende Altbergbaugebiet „BTG Nr. 392 bei Granschütz Webau“.

Altbergbau

Durch die untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde des Burgenlandkreises erfolgte im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 04 der Hinweis, dass nach aktuellem Kenntnisstand eine Belastung mit Kampfmitteln nicht vorliegt. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der geltenden Fassung zu verfahren.

Kampfmittel

Stadt Hohenmölsen,
____.____.2021

Siegel

Der Bürgermeister