

Stadt Lützen



Bebauungsplan Nr. ZO-02

nach § 13a BauGB

„Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau

Begründung zum Entwurf

Begründung - Anlage 1	Lage in der Ortschaft
Begründung - Anlage 2	Auszug 1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Lützen
Begründung - Anlage 3	Grünordnerischer Bestandsplan
Begründung - Anlage 4	Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
Begründung - Anlage 5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Begründung - Anlage 6	Bewertung und Bilanzierung
Begründung - Anlage 7	Kompensationsablösung in Ökopoolprojekten
Begründung - Anlage 8	Ökopool „Waldentwicklung am Bibraer Forst“

Planungshoheit: Stadt Lützen
Markt 1
06686 Lützen

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

Planungsstand: Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNGEN	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	3
3.	Ziele der Raumordnung	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	7
3.	Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Flächennutzungsplan	10
5.	Planungsverfahren	11
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	13
1.	Lage und Größe	13
2.	Bestand	14
3.	Kataster und Eigentum	15
4.	Geplante bauliche Nutzung	15
5.	Denkmalschutz	15
6.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	16
7.	Altlasten	17
8.	Baugrund	17
9.	Kampfmittelverdachtsflächen	19
10.	Lärmimmissionen	20
11.	Luftimmissionen - Hinweise	21
D	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	21
1.	Verkehrerschließung	21
2.	Leitungsauskunft	23
3.	Trinkwasser	23
4.	Löschwasser	24
5.	Schmutzwasser	24
6.	Regenwasser	25
7.	Elektroenergieversorgung	26
8.	Gasversorgung	26
9.	Abfall	26
10.	Telekommunikation	27
E	NATURHAUSHALT	28
1.	Artenschutz - Fauna	28
2.	Maßnahmen zum Artenschutz	28
F	IMMISSIONSSCHUTZ	29
1.	Lärmimmission	29
2.	Verkehrslärm	29
3.	Luftimmission	30
G	GEWÄSSERSCHUTZ	30
1.	Trinkwasserschutzzonen	30
2.	Einleitung Niederschlagswasser	30
H	BODENSCHUTZ	31
I	ZUSAMMENFASSUNG	31

A VORBEMERKUNGEN

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ZO-02 bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" in der Planungsregion Halle (STP Halle) vom 28.03.2020

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Ebenso sind die im Regionalen Entwicklungsplan getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegte Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant.

Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich ein Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

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

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

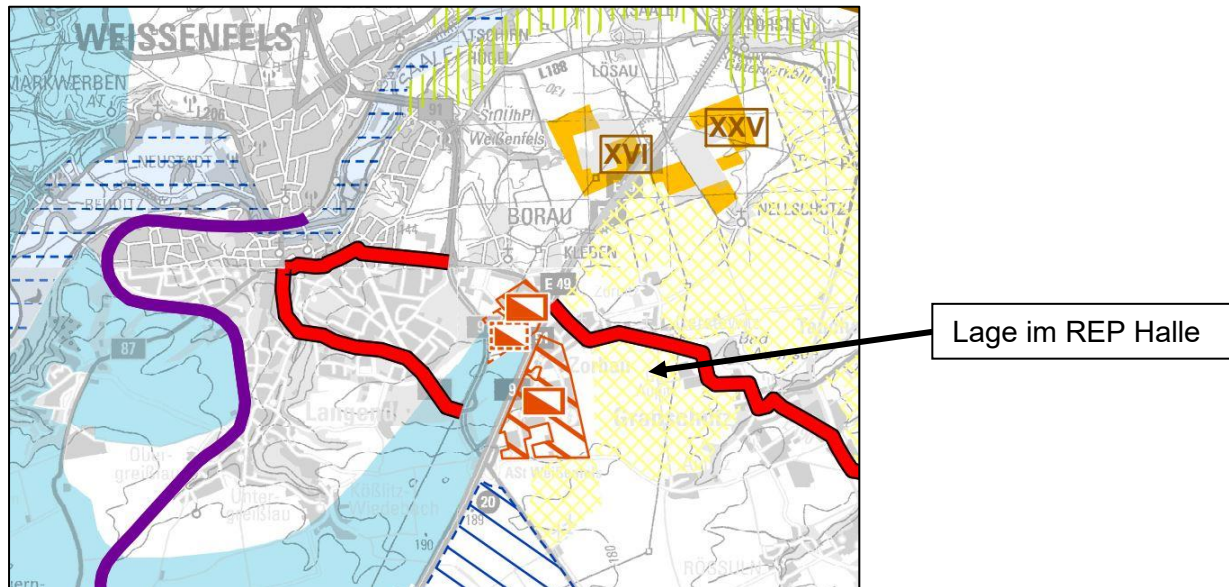
Bei der in Rede stehenden Fläche des Bebauungsplanes Nr. ZO-02 handelt es sich um ein mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen geprägtes Gelände, welches durch die angrenzende Siedlungsstruktur der Dorfbauung über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Für die Planregion wurden im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP Halle) folgende regional bedeutsame Standorte bestimmt:

- 5.5.1.3. Z Industrie- und Gewerbestandort Zorbau (BLK)
- 5.5.3.1. Z Abwasserbehandlungsanlagen – Thermische Abfallverwertungsanlage im Gewerbegebiet Zorbau Süd (BLK)

- 5.3.6.5. Z Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung – Kiessandlagerstätte Zorbau-Nellschütz (BLK)
- 5.7.1.3. Z Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010



Im Leitbild des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Halle soll die Planungsregion unter Nutzung ihrer zukunftsfähigen Standortpotenziale als attraktiver Lebens-Wirtschafts- und Landschaftsraum im ökologischen verträglichen Rahmen entwickelt werden.

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle

Im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) konkretisiert.

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Stadt Lützen im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 als Grundzentrum ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Die Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

Außerhalb der zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsge-rechte Eigenentwicklung auszurichten. Es ist erforderlich Ortschaften, die sich in der Randlage von Gebietskörperschaften befinden und somit in benachteiligten Gebieten liegen, ein gewisses Maß an siedlungspolitischer Bedeutung beizumessen.

Dem Ortsteil Zorbau wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Er ist als übriger Ort eingestuft. Da die Ortschaft Zorbau im Gegensatz zu anderen Orten kein Grundzentrum ist, ist entsprechend dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Entwicklung dem Grundsatz nach auf die Eigenentwicklung auszurichten.

In der vorliegenden Planung wird diesem Grundsatz gefolgt. Das Planvorhaben wird vorrangig für Familien aus den Ortsteilen rund um Zorbau entwickelt, d.h. es wird ausschließlich auf die Eigenentwicklung aus der Ortschaft abgestellt.

Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung für ein Baugrundstück wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen. Mit der Ausweisung der Baugrundstücke entstehen keine Splitterflächen. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine Nachverdichtung der innerörtlichen Ortslage, zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen derzeit nicht baulich oder wirtschaftlich genutzt. Es sind Grünlandflächen, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Eine andere denkbare Nutzung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es ist sinnvoll die Entwicklung mit der Planung klar zu definieren.

Für die Planfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine raumordnerischen Ziele und Festlegungen getroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Raumordnungs- und Regionalplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt.

B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. ZO-02 der Innenentwicklung „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau soll die planungsrechtlichen Grundlagen der Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll Baurecht für 8 bis maximal 12 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit jeweils einem Eigenheim abgeglichen werden. Das Planungsrecht soll für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Grundstücke geschaffen werden.

Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Standortes um diese in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Bauland für Eigenheime zu entwickeln.

Die betreffenden Flurstücke 512, 518, 524, 525, 526 und 527 der Flur 7 in der Gemarkung Zorbau werden derzeit als bewirtschaftete Grünlandfläche genutzt. Darüber hinaus schließt sich vorrangig ringsherum Wohnbebauung sowie der örtliche Friedhof an.

Die Planfläche befindet sich inmitten der Ortschaft Gerstewitz, im Osten des Ortsteils Zorbau mit angrenzenden und gegenüberliegenden, ländlich geprägten Wohngrundstücken. Das Plangebiet grenzt direkt an die Gemeindestraßen „Kirchrain“ und „Am Sportplatz“ an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. ZO-02 soll eine geringfügige Nachverdichtung der Ortslage innerhalb der Ortschaft Gerstewitz bzw. Zorbau ermöglicht werden.

Um eine innerörtliche Verdichtung in der Ortslage zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch liegen im Plangebiet nicht vor.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Zur Wahl des Planungsinstrumentes wurden mit dem Landkreis Gespräche geführt und eine umfangreiche Recherche der aktuellen Rechtsprechung hierzu vorgenommen. Von Seiten der Stadt wird eingeschätzt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB als zulässig ist.

Aspekte zum Planverfahren nach § 13a BauGB

- 1.) Hierbei spielt es eine Rolle, ob es sich tatsächlich um ein Verfahren der Innenentwicklung handelt. Das Urteil vom 25. April 2023 (Az. BVerwG 4 CN 5.21), die Pressemitteilung hierzu und der Kommentar des Städte- und Gemeindebundes hierzu gehen von einer großzügigen Auslegung aus, da die Zielsetzung des Gesetzgebers zum § 13a BauGB die Nachverdichtung und qualitative Entwicklung ausdrücklich vorsah.
- 2.) Es ist weiterhin zu werten, ob ein qualitativer, baulicher Zusammenhang eine funktionale und räumliche Verbindung zu bestehenden Innenbereichsgebäuden in ausreichendem Maß besteht. Der Gesetzgeber betrachtet die bauliche Situation bei einer Mischung aus Bestandsgebäuden, nach § 35 BauGB genehmigten Gebäuden (Außenbereich) und nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Gebäuden (Innenbereich) im Kontext eines Bebauungszusammenhangs für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als eine wertende Entscheidung.

Folgende Punkte spielen dabei eine Rolle:

- **Bebauungszusammenhang:** Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB setzt voraus, dass eine städtebauliche Innenentwicklung vorliegt. Gebäude nach § 34 BauGB können als Teil eines zusammenhängenden Ortsteils gewertet werden, während § 35 BauGB für Außenbereichsbauten gilt. Entscheidend ist, ob die Mischung dieser Gebäude eine organische Siedlungsentwicklung darstellt. Das ist angrenzend u.a. auf der Ostseite der Fall.
- **Einbeziehung von Außenbereichsgebäuden:** Gebäude nach § 35 BauGB können in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, wenn sie faktisch zur Innenentwicklung beitragen. Dies ist jedoch eine rechtliche Entscheidung, die von der Gemeinde und den zuständigen Behörden getroffen wird. Diese Entscheidung wurde mit den zulässiger Weise errichteten Wohngebäuden auf der West- und Nordseite vorweggenommen. Die Abstände der tatsächlichen Bebauung und den genehmigten Bauflächen stellt zweifelsfrei einen Bebauungszusammenhang entlang des Weges dar.
- **Planungsrechtliche Abgrenzung:** Die Stadt und die Genehmigungsbehörde müssen prüfen, ob die Mischung aus Bestandsgebäuden (und ggf. Außenbereichsbauten) eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Bestandsgebäude können im konkreten Fall als Teil der Innenentwicklung gewertet werden, sodass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.
- **Rechtsprechung:** Gerichte haben entschieden, dass ein Bebauungszusammenhang nicht allein durch die Nähe von Außenbereichsgebäuden begründet werden kann. Vielmehr muss eine funktionale und räumliche Verbindung zu bestehenden Innenbereichsgebäuden bestehen. Das ist hier gegeben.

- 3.) Die zulässiger Weise errichteten Wohngebäude Kirchrain 3, 5 und 7 und Am Sportplatz 5a, 7 und 9 haben eine ausreichende Erschließung. Es wurden 6 Baugenehmigungen erteilt.

Mit Verfahren nach § 13a BauGB können auch Bebauungspläne aufgestellt werden, die öffentliche Verkehrsflächen und Straßen beinhalten. Allerdings gibt es bestimmte Einschränkungen, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB speziell für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen, also für Maßnahmen wie Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere städtebauliche Entwicklungen. Das ist hier der Fall, sodass auch notwendige Verkehrsflächen im Bebauungsplane vorgesehen werden können.

- 4.) Mögliche Einschränkungen bzw. ein Ausschluss durch notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung:

Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter haben. Verkehrsflächen und Straßen können Teil eines Bebauungsplans sein, solange sie sich in den Rahmen der Innenentwicklung einfügen und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen (siehe hierzu die Publikation zum § 13 a von Prof. Dr. Krautzbeger).

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Die Grundflächenzahl ist für das Baugebiet mit 0,4 für die Baugrundstücke festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Anzahl von Baugrundstücken und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundfläche ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB liegt. (Prognostisch bis 12 Grundstücke => max. 3.400 m² Grundfläche)

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan...

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. ZO-02 keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

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

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

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lützen vom 02.05.2018 ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Mit der derzeitigen Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan Lützen befindet sich derzeit im Planverfahren (Fassung Vorentwurf), das heißt dass ein Planverfahren im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Mit der Erreichung der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen wird der Planbereich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und fortgeschrieben, dessen Planziele ebenso fortbestehen.

In der Anlage 2 der Begründung ist der aktuelle Stand der Änderung des in Rede stehenden Flächennutzungsplanes dargestellt.

5. Planungsverfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird laut Beschluss des Stadtrates abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden sodann in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar bereit zu halten. Dadurch wird gewährleistet, dass die Informationen zu jeder Tages- und Nachtzeit während der Auslegungsdauer zur Möglichkeit der Einsichtnahme uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug des Bebauungsplanes. Soweit erforderlich wird es in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensvermerke und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtungen zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Das bedeutet im eigentlichen Sinne, dass die Eingriffsregelung somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden ist. Die Stadt sieht allerdings die Eingriffe die auf Grund der angrenzenden Bebauung und mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erheblich an. Durch die angrenzenden Bebauungen erhält die Plangebietsfläche eine Inselwirkung, die im Zuge des Planverfahrens bebaut werden soll. Somit soll § 15 Abs. 3 BNatSchG, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB Anwendung finden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage 6 beigelegt.

C Beschreibung des Baugebietes

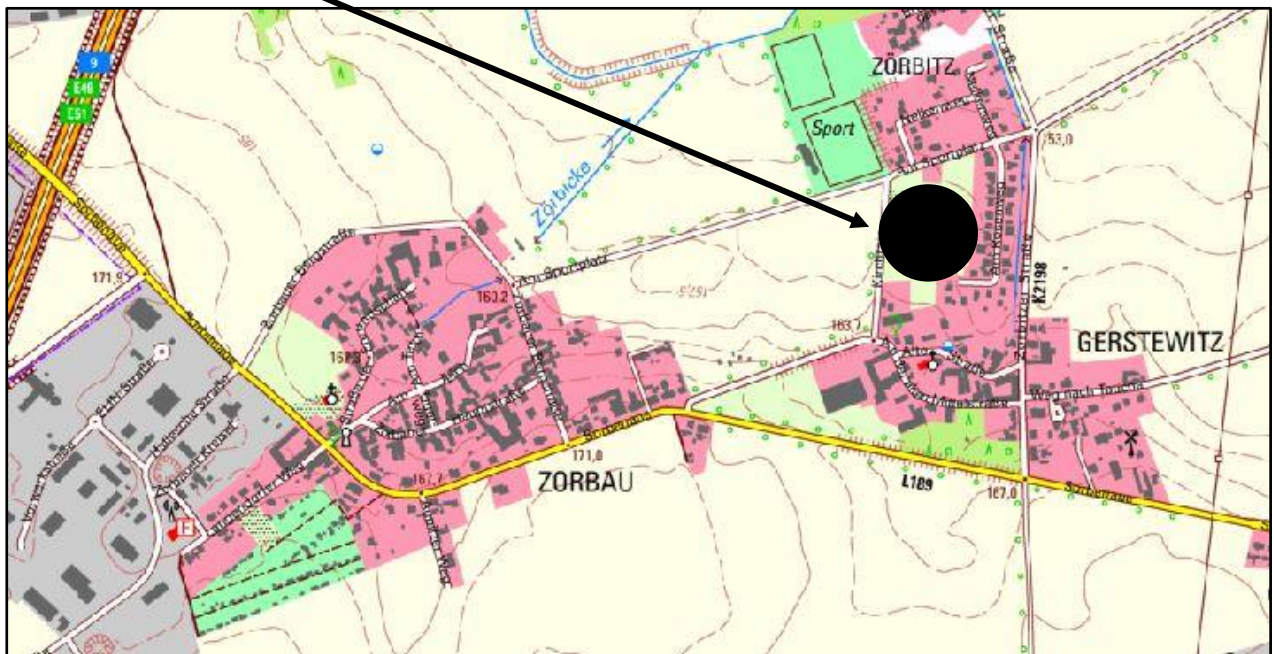
1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortschaft Gerstewitz, im Osten des Ortsteils Zorbau. Das in Rede gestellte Gebiet liegt zwischen der Straße „Kirchrain“, dem örtlichen Friedhof und der Straße „Am Sportplatz“, rückwärtig des vorhandenen Wohngebietes „Am Rosenweg“, welches vormals über einen Bebauungsplan entwickelt worden war.

Das künftige, kleine Baugebiet wird direkt von den angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen. Es ist ein relativ ebenes Gelände und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 10.793 m² und umfasst die Flurstücke 512, 518, 524, 525, 526 und 527 der Flur 7 in der Gemarkung Zorbau.

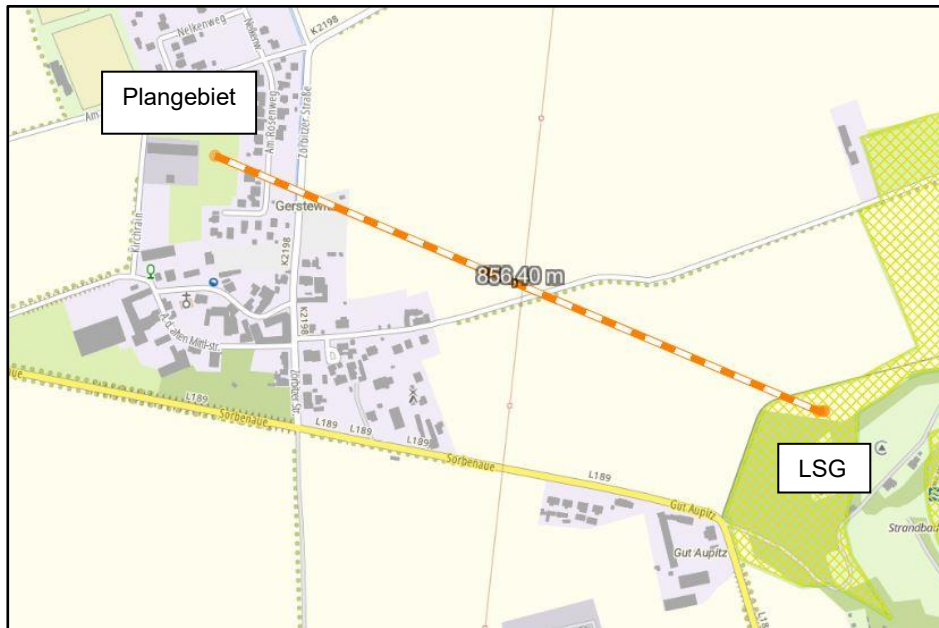
Abbildung 1: Lage in der Ortschaft



Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

In östlicher Richtung, nordwestlich der Ortslage Granschütz in ca. 850 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Lage vom Plangebiet zum LSG „Saaletal“ (LSG0034WSF)



Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

2. Bestand

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen war das Plangebiet in einem gepflegten Zustand (Grünlandbewirtschaftung). Es handelt sich um eine Wiesenfläche (Rasen), der mehrmals im Jahr gemäht wird und das Mahdgut als Viehfutter weitergenutzt wird.

Oberflächlich ist keinerlei baulicher Bestand oder Gehölzbewuchs vorhanden.

Gemäß Archivmaterial des Landesamtes für Geologie und Bergwesen war das Plangebiet im 19. Jahrhundert Gegenstand des Braunkohleabbaus. Die Grube Nr. 436 liegt in dem Bereich des in Rede gestellten Plangebietes. Die bergbauliche Tätigkeit der 1. Sohle lag in dem Zeitraum von ca. 1865 bis 1874. Im Plangebiet befinden sich zwei Schächte mit einer Teufe von ca. 14,9 m bzw. 13,0 m. Ein weiterer Schacht befindet sich in südlicher Randlage zur benachbarten Wohnbebauung des Rosenweges.

Laut Aussage und Baugrundgutachten des Baugrundkundlers (Geotechnisches Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gerhard Buckow aus Freyburg) wurden im Rahmen der Erschließung des benachbarten Wohngebietes die auf dem jetzt zu untersuchenden Areal befindlichen Schächte alle verwahrt. Die einzelnen Verwahrungen wurden jeweils mittels zwei Schrägbohrungen im Jahr 1994 überprüft.

Die auf den Planbereich einwirkenden Schächte (Nr. 3, 4 und 5) sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind vom Vermessungsbüro eingemessen worden, so dass auch der Lagestatus gewährleistet werden kann. Um den jeweiligen Schacht ist kreisförmig mit einem Durchmesser von 15 m ein Bereich von der Bebauung freizuhalten.

Auf Grund des Altbergbaus ist es zwingend erforderlich, dass unbedingt objektbezogene Aufschlüsse abgeteuft werden und die Untersuchungsergebnisse in die jeweilige Gründungsempfehlung einfließen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren werden aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen detailliertere Auskünfte erwartet.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ZO-02 wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 512, 518, 524, 525, 526 und 527 der Flur 7 in der Gemarkung Zorbau. Die Flurstücke befinden sich vollumfänglich im Privateigentum.

4. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung geschaffen werden (vorrangig Einfamilienhäuser). Mit dem Bebauungsplan Nr. ZO-02 soll eine Nachverdichtung erfolgen und das Baugebiet „Gerstewitzer Kirchrain“ gestaltet, aufgefüllt bzw. abgerundet werden.

Aufgrund der Eigenart des Bebauungsplangebietes sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dies wird anhand der Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Die geplante Bebauung sollte sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist.

Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung nicht charakteristisch und nicht klar festzustellen. In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung als zulässig darstellen. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Plangebiet werden 3 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, damit Handwerker oder andere Besucher parken können.

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

Im Allgemeinen sei der Hinweis gegeben, dass 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich die Anzeige zur Baufeldfreimachung beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. archäologische Bodendenkmalpflege, Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) vorliegen muss.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Die im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Denkmalfachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt Anwendung.

Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (OVG LSA vom 17.04.2003, L 150/02).

6. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [Z 0 zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hier gilt das Kreislaufwirtschaftsgesetz. Die Festlegungen dieser Verordnung sind im Rahmen der Baumaßnahmen einzuhalten. Entsprechende Unterlagen und Dokumentationen sind auf Verlangen der Behörde vorzuhalten.

Im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden.

Ansonsten besteht gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen.

7. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof Gerstewitz. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsfläche FIS-Bodenschutz lfd. Nr. 13299 dargestellt. Nähere Angaben sind derzeit nicht bekannt.

Generell gilt, dass wenn sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren (§ 2, § 3 BodSchAG 2002).

Im Rahmen der Beteiligung werden diesbezüglich Aussagen zum Thema Altlasten und deren Umgang von den Fachbehörden und Fachämtern erwartet.

8. Baugrund

Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der Bergwerksanlage Granschütz-Zorbau-Gerstewitz („Nr. 436 bei Zorbau“). Es wurde hier im Zeitraum von 1865 – 1874 Braunkohle im Tiefbau (ca. 13 m Teufe) abgebaut. Für den Altbergbau gibt es keinen Rechtsnachfolger.

Auf der Planzeichnung erfolgte die Kennzeichnung der Flächen mit Altbergbau Grube Nr. 436 sowie die Lage der verwahten Schächte 3 – 5. Entlang der Grenze des Altbergbaus verläuft der „Einwirkungsbereich“.

Die Kennzeichnung beruht auf einer Digitalisierung des Vermessungsbüros Sengewald auf der Basis der vom Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung gestellten Koordinaten der Schächte 3 und 5. Gleichzeitig wurden die Schächte als Passpunkte zur Georeferenzierung der Karte des Altbergbaus (Rasterdaten) verwendet, so dass die Grenze des Abbaufeldes digitalisiert werden konnte.

Damit wird eine relativ hohe Genauigkeit erreicht. Abweichungen in der Realität können jedoch trotzdem auftreten, da die Genauigkeit der Ausgangsdaten nicht bekannt ist.

Der Einwirkungsbereich im Randbereich stellt einen Bereich dar, in dem das planmäßige Zubruchgehen der Pfeiler (Abbauverfahren) oft nicht stattgefunden hat. In Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen ist bei einer Bebauung in dem Bereich eine standortspezifische Stellungnahme auf der Basis von standortspezifischen Baugrunduntersuchungen einzuholen. Auf dieser Grundlage sind dann nachfolgend erforderliche statische Sicherungsmaßnahmen gegen nie ganz auszuschließende Tagebrüche festzulegen.

Der Hintergrund ist der, dass die Braunkohle nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaus abgebaut worden ist. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wird. Nach dem Herausnehmen des Ausbaus, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Die dargestellten Schächte 3,4 und 5 sind in der Bergschadenkundlichen Analyse (BSA) 176 als verfüllt dargestellt. Der Schacht 4 ist, obwohl er sich außerhalb des Plangebietes befindet in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Aufgrund von Grundwasserschwankungen bzw. unkontrolliertem Wassereintrag im Bereich der Schächte kann es zum Auslaufen und dadurch zum Nachgehen der Verfüllsäule bzw. Herausbildung von Hohlräumen, soweit sie nicht schon bei der Verfüllung entstanden sind, kommen.

Auch liegen keine Angaben zum Verfüllmaterial vor. Daher sind die Schächte vor einer Bebauung auf ihren Verwahrzustand zu untersuchen und ggf. zu behandeln. Diese Arbeiten sind von einem autorisierten Unternehmen ausführen und dokumentieren zu lassen. Der Beginn dieser Arbeiten ist dem Landesamt anzuzeigen und es ist nach Beendigung der Arbeiten eine Dokumentation zu übersenden.

Das Risswerk der Grube wurde bei der Erstellung der Erstellung der Bergschadenkundlichen Analyse über das alte und vorhandene Wegesystem eingepasst. Lageungenauigkeiten sind möglich.

Die drei Schächte sind im Risswerk verwahrt dargestellt. Alle drei Schächte haben einen Querschnitt von jeweils ca. 4 m². Die Teufen der Schächte betragen 13,0 m, 14,9 m und 14,9 m. Schächte wurden nach Betriebseinstellung oft wenige Meter unter Gelände abgeböhrt und nur darüber bis in Höhe Gelände teilverfüllt. Solange keine Suche und Erkundung der Schächte (Überbohrung) Informationen zum Verwahrzustand liefern, muss von unverwahrten Schächten ausgegangen werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten die Schächte lokalisiert und auf ihren Verwahrzustand untersucht werden. Eine ergebnisabhängige Verwahrung und Sicherung dieser Schächte und Strecken sollte sich anschließen.

Die Beurteilung der eventuell bautechnischen Maßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises.

Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen.

Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeiler und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abbaugebiete (Einwirkungsbereich) treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf. Aktenkundige Tagesbrüche liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

In der Bergschadenanalyse 176 aus dem Jahr 1987 wurden in Auswertung des zu diesem Zeitpunkt aufgetretenen Tagesbruchgeschehens folgende Schlussfolgerungen gezogen:

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue, kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Aussagen zur Lage und deren Durchmesser sind nicht möglich. Die Abmessungen der Tagesbrüche im Abbaugebiet werden geringere Durchmesser aufweisen als Tagesbrüche in den Randgebieten der Abbaufelder und deren Einwirkungsbereich. Bei den in der Bergschadenanalyse erfassten Tagesbrüchen liegt der größte Durchmesser bei 4 Meter.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des Planvorhabens Rechnung zu tragen.

Den zu erwartenden Einwirkungen auf die Oberfläche ist durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete, bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges, d.h. kontrollfähiges, und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer unbedingt erforderlich.

Sollten bei den Gründungsarbeiten im bergbaulich vorbeanspruchten Bereich Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen wie bspw. Stollen, Schächte oder Lichtlöcher angetroffen werden, so ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.
(Quelle: Stellungnahme LAGB 03.09.2019)

Für die Objekt- und Erschließungsplanung liegt ein Baugrundgutachten vor. Erstellt wurde das Baugrundgutachten im Jahr 2017 durch das Geotechnische Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Buckow aus Freyburg. Aufgrund des Altbauareals wird die Plangebietsfläche im Baugrundgutachten in einen nördlichen und einen südlichen Teil geteilt.

Im nördlichen Bereich ist kein Altbergbau umgegangen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Gründung der Gebäude mit Unterkellerung möglich. Allerdings sind bei unterkellerten Bauobjekten die Grundwasserstände zu beachten. Es werden Abdichtungsmaßnahmen der Untergeschosse notwendig sein.

Im südlichen Bereich in welchem der Altbergbau umgegangen war, kann es bei Veränderungen des Bodens zu ungleichmäßigen Setzungen kommen. Aus diesem Grund sollten die Schächte 3 und 4 in einem Durchmesser von 15 m nicht überbaut werden. Aufgrund des umgegangenen Altbergbaus sind nur Gebäude ohne Keller zu planen.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass das Bauareal grundsätzlich bebaubar ist. Aufgrund der vorherrschenden Situation werden Keller im Plangebiet ausgeschlossen. (siehe Textliche Festsetzungen Teil B, Punkt 2.4)

9. Kampfmittelverdachtsflächen

Erkenntnisse über eine Belastung von Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt. Dennoch sollte bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle des Burgenlandkreises oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

10. Lärmimmissionen

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist. Von der Umgebungsbebauung in Gerstewitz ausgehende Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sportplatz

In Nordwestlicher Richtung befindet sich in der Nähe der Sportplatz des SV Blau-Weiß-Zorbau. Der Sportverein verfügt über eine Abteilung Fußball, eine Abteilung Leichtathletik, aber auch eine Läufer- und eine Gymnastikgruppe. Insgesamt hat der Verein ca. 230 Mitglieder.

Der Verein kann auf eine lange Geschichte bis 1894 zurückblicken. Insgesamt spielen und trainieren hier 13 Fußballmannschaften (Männer, Frauen, Juniorinnen, Jugend). Der Verein nutzt den Sportplatz in Zorbau für seine Heimspiele. Das Spielfeld wird seit 1956 genutzt.

Seit 2018 wird neben dem Turnierplatz der benachbarte Kunstrasenplan zum Training genutzt. Weiterhin stehen für den Verein ein Kleinfeld-Rasen-Platz sowie das Vereinsgebäude zur Verfügung. Das Gebäude wird ausschließlich durch den Verein für Training und Spielbetrieb genutzt. Es erfolgt keine öffentliche Nutzung durch Gastronomie oder die Vermietung für private Feiern. Aktuell wird auf der Fläche vor dem Friedhof bzw. in der Straße am Sportplatz geparkt.

Die 1. Männermannschaft spielt aktuell in der NOFV Oberliga Süd. In der Saison 2023/24 wurde die Meisterschaft in der Verbandsliga Sachsen-Anhalt errungen. Die anderen Mannschaften spielen in der Kreisliga Burgenland, Regionalklasse 5 und die Nachwuchsmannschaften spielen in der Kreis- und Landesliga.

Die Trainingszeiten liegen in der Regel Montag – Freitag von 16.30 Uhr bis 20.30 Uhr. Punktspiele finden in der Regel an den Wochenenden samstags von 9.30 Uhr bis 17.00 Uhr und sonntags von 9.30 Uhr bis 16.00 Uhr statt. Rechnet man die Pokalspiele mit, so finden ca. 20 Spiele pro Mannschaft im Jahr statt. Die Zuschauerzahlen liegen in der Regel zwischen 50 bis 150 Zuschauern. Ausnahmen bilden höherrangige Pokalspiele der 1. Männermannschaft.

In den letzten Jahren sind bereits neue Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportplatz genehmigt worden wie bspw. Am Sportplatz 5a, 7 und 9 sowie Kirchrain 3 und 7. Es ist nicht bekannt, dass bei den Genehmigung Auflagen bezüglich der Lärmbelastung erteilt worden wären oder etwaige Einschränkungen gegeben sind.

Landwirtschaftlicher Betrieb - Nebenstelle

Auf dem angrenzenden Flurstück 19/6 ist die Nebenstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes seit 1997 ansässig. Der Betrieb ist ein reiner Markfruchtbetrieb ohne Viehhaltung. Seitens des Betriebes werden am Standort ca. 100 ha bewirtschaftet.

Auf dem ca. 4.000 m² großen Betriebsgelände Kirchrain 9 befindet sich eine Wetterhalle, welche in den 1970er Jahren errichtet worden war. Sie dient der Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen wie bspw. Getreideanhänger.

Das Befahren des Grundstückes beschränkt sich laut Aussage des Landwirtschaftsbetriebes auf wenige Monate im Jahr vorwiegend im Frühjahr zur Feldbestellung und im Spätsommer zum Erntezeitraum. Dabei findet der Fahrbetrieb in der Regel zwischen 7.00 Uhr morgens und 18.00 Uhr abends statt.

Im Erntezeitraum (ca. 1 Monat) erfolgt zusätzlich die Unterstellung des Mähdreschers auf dem Grundstück. Im Erntezeitraum ist davon auszugehen, dass auch an den Sonntagen gearbeitet wird und ggf. auch in den Nachtstunden, jedoch maximal an 10 Tagen.

11. Luftimmissionen - Hinweise

Heizungsanlagen

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) zu beachten.

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV.

D Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an den voll ausgebauten und öffentlichen Verkehrsfläche, der Straßen „Kirchrain“ und „Am Sportplatz“ in Gerstewitz. Die Erschließung des Planbereiches ist über zwei Einmündungen vom öffentlichen Straßenraum über die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße sicherzustellen.

Die entstehenden Baugrundstücke sind mit den zu errichtenden Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Folgende Punkte müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.
- Bei der Anlage von Schleppkurven im Objekt ist grundsätzlich der Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu veranschlagen (10,25 m lt. RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 58). An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden.

Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren und ggf. der Wendekreis entsprechend zu vergrößern. Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Haltverbot).

Im Zweifelsfalle sind die nach § 32d StVZO angegebenen Radien anzunehmen (siehe auch RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 60/61) und der Wendekreis dementsprechend anzulegen.

- Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Straßenverkehrsflächen öffentlich gewidmet werden und eine Baulastübernahme durch die Stadt Müheln erfolgt. Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan bei der örtlichen Verkehrsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Die Einmündungsbereiche sind entsprechend der Richtlinien für die Markierung von Straßen (RMS) neu zu markieren.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind entsprechend der Vorgaben der RAST 06 (Nr. 6.3.9.3 und Tabelle 59) zu gewährleisten. Bei der Schaffung von Parkplätzen für Besitzer und Besucher in den Grundstücken ist zu beachten, dass die Ausfahrtsbereiche so ausgeformt sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.

- Gemäß § 32 (1) StVZO dürfen Personenkraftwagen eine Fahrzeugbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Folglich sind Fahrzeugbreiten bis 2,50 m zulässig. Abweichend von der ISO Norm 612-1978, Definition Nummer 6.2 sind bei der Messung der Fahrzeugbreite die Spiegel und andere Systeme für indirekte Sicht nicht berücksichtigt. Dies erhöht die tatsächliche Fahrzeugbreite nochmals erheblich (ca. 40 cm).
- Auf Grund der Tatsache, dass die Kraftfahrzeuge immer länger und breiter werden, sollten die Grundmaße für Parkplätze den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die Anlage von Motorradstellplätzen sollte geprüft werden.

- Falls die Einrichtung von Behindertenparkplätzen vorgesehen sein sollte, sind diese mittels Zeichen 314 und dem Zusatzzeichen 1044-10 zu beschildern.
- Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.
- Von der geforderten Gehwegbreite entsprechend der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und der RSt 06 von 2,50 m kann abgewichen werden. Auf Grund des geringen Schwerverkehr- und Fußgängeraufkommens ist eine Mindestgehwegbreite von 1,50 m ausreichend. An kurzen übersichtlichen Engstellen kann von der Mindestgehwegbreite abgewichen werden.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straße müssen gemäß § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Stadt Mücheln beantragt werden.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der L 163 müssen rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) beim Straßenverkehrsamt beantragt werden. Ein Abstimmungsvermerk des Straßenbaulastträgers muss Bestandteil der Antragstellung sein.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl (bedarfsgerecht) zu realisieren. Ein ständiges Parken der Anwohner im Straßenbereich ist nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr für Besucher oder Handwerker, d.h. zeitweises Parken für Fahrzeuge von Lieferanten, ist so geregelt, dass im Planbereich 3 öffentliche Stellplätze ausgewiesen sind. Aktuell besteht auch die Möglichkeit auf der Fläche vor dem Friedhof zu parken.

2. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Gerstewitz (Gemarkung Zorbau) erfolgt durch die MIDEWA GmbH (Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH Niederlassung Saale-Weiße Elster).

Die vorhandene Dorfbebauung in Gerstewitz wird mit Trinkwasser aus diesem zentralen Netz versorgt. Im Bereich der Straße Kirchrain ist vor einigen Jahren eine Trinkwasserleitung PE mit einem Nenndurchmesser DN 90 verlegt worden. Über diese Leitung soll die weitere innere Erschließung des Gebietes erfolgen. Hierfür bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Aktuell ist in Richtung Straße Am Sportplatz ein Ringschluss angedacht.

Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wird vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die MIDEWA GmbH nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung stellen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten:

- in der Straße „Kirchrain“,
- im Kreuzungsbereich Nelkenweg /Straße „Am Sportplatz“,
- in der Straße der Wohnsiedlung „Am Rosenweg“,
- in der Alte Straße.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN14090 zu berücksichtigen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten.

Die Löschwasserentnahmemengen im Brandfall werden im Rahmen der Beteiligung vom Versorgungsträger über eine Stellungnahme abgefordert.

Hinweis: Die MIDEWA GmbH übernimmt jedoch keinerlei Garantie dafür, dass jederzeit die für die erforderliche Menge bei dem erforderlichen Druck aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.

5. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand betreibt der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg Entsorgungsanlagen. Die abwassertechnische Erschließung kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal „Am Sportplatz“ erfolgen. Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Je nach konkretem Bauvorhaben ist die Herstellung einzelner Grundstücksanschlüsse an diese Anlagen zu Lasten des Erschließungsträgers möglich.

6. Regenwasser

Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung regelt der § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Danach ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann laut Aussagen der Baugrunduntersuchung aufgrund der anstehenden Böden und hydrogeologischen Verhältnisse **nicht in den Boden versickert** werden.

Daher ist eine **Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zwingend notwendig**.

Es wird empfohlen in das Trennsystem in der Straße „Am Sportplatz“ abzuleiten.

Am 01.02.2021 wurden durch die Stadt Lützen die Antragsunterlagen für die Beantragung der Einleiterlaubnis für das Einleiten von Regenwasser über die Einleitstelle in den Gerstewitzer Graben in Lützen, Ortsteil Gerstewitz beantragt.

Mit Bescheid vom 17.02.2021 erlässt die untere Wasserbehörde des Burgenlandkreises die Erlaubnis (§ 18 WHG) für eine maximale Einleitmenge in Höhe von 150,4 l/s.

Vom Ingenieurbüro Steinbacher-Consult als Bearbeiter der Antragsunterlagen ergehen mit Schreiben vom 03.03.2021 folgende fachlich-technischen Hinweise zum weiteren Vorgehen:

- *„Die beantragte Einleitmenge in Höhe von 150,4 l/s wurde durch die untere Wasserbehörde genehmigt. Somit sehen wir für das neu geplante Bebauungsgebiet keine Veranlassung der Notwendigkeit von Maßnahmen zu einer temporären Wasserrückhaltung.*
- *Zur Information: Von den 150,4 l/s entfallen ca. 50 l/s auf das neu geplante Baugebiet, welches noch an die öffentliche Anlage angeschlossen werden soll. Für das bereits bestehende und angeschlossene Baugebiet beträgt die errechnete Einleitmenge ca. 100 l/s.*

- *Nördlich an das neu geplante Baugebiet angrenzend verläuft in der Straße „Am Sportplatz“ ein DN 200 Bestandskanal. Dieser bindet an einen DN 400 Bestandskanal an, welcher in den Gerstewitzer Graben (Einleitstelle 64) einleitet. Steinbacher-Consult empfiehlt die Vergrößerung des DN 200 Kanals auf DN 400.*
- *Der DN 200 Bestandskanal kann (Betriebliche Rauheit: 1,5 mm, Sohlgefälle: 15 Promille) bei einem vergleichbaren Kanalsystem unter Vollfüllung ungefähr 41 l/s abführen. Die Einleitmenge, die jedoch aus dem geplanten Baugebiet anfällt, beläuft sich auf ca. 50 l/s. Demzufolge ist der bestehende DN 200 Kanal unterdimensioniert. Im Vergleich zum DN 200 Kanal würde ein DN 400 Kanal (Rauigkeit und Energiehöhengefälle wie oben) unter Vollfüllung 257 l/s abführen können.*
- *Weiterhin empfiehlt das Arbeitsblatt DWA-A 118 unter Punkt 3.4, dass aus betrieblichen Gründen (u.a. Verstopfungsgefahr, Spülung, TV-Befahrung, nachträgliche Herstellung von Anschlüssen), unabhängig vom rechnerischen Gesamtabschluss, in öffentlichen Kanälen mit einem Freispiegelabfluss die Mindestnennweiten von DN 300 (Regen-, Mischkanal) bzw. DN 250 (Schmutzwasserkanal) nicht unterschritten werden darf.“*

7. Elektroenergieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich über den Versorgungsträger MITNETZ_{STROM} mbH gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft bedient.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits unterirdische Niederspannungsleitungen zur Elektroenergieversorgung des Plangebietes. Der übermittelte Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

8. Gasversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

9. Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR.

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen. An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes lässt das Befahren der Straße mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ohne rückwärtsfahren zu müssen zu.

10. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des einzubeziehenden Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

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

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

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

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

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

E Naturhaushalt

Die Bewertung der Schutzgüter sowie die potentiellen Auswirkungen sind in Anlage 6 der Begründung zu finden. Folgende Schutzgüter wurden betrachtet:

- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft
- Lärm
- Arten und ihre Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild
- Schutzgebiete und Schutzobjekte

1. Artenschutz - Fauna

Generell sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 5 der Begründung).

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Festsetzung zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft die Festlegung der Bauzeitenbeschränkung zur Brutzeit von Vögeln.

Weitere spezifische Anforderungen, welche aus dem Artenschutz resultieren sind für das Plangebiet und die damit verbundene Zielstellung der städtebaulichen, wirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung nicht gegeben.

Unabhängig von dieser Aussage gilt es das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.

F Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Verkehrslärm

Mit der Herstellung der gemischten Verkehrsfläche als Durchgangsstraße von der Straße „Kirchrain“ oder „Am Sportplatz“ durch das zukünftigen Wohngebietes können die Baugrundstücke erschlossen werden, ohne die angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke verkehrlich zu beeinträchtigen.

Dennoch sei angemerkt, dass sich das Plangebiet an einer ausgebauten Straße befindet und das Gebiet bereits angefahren wird. Daher wird durch das Befahren der neu angelegten Straße innerhalb des Plangebietes eine Verlagerung der zu erwartenden Lärmbelastung zu erwarten sein.

3. Luftimmission

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

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

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde der Hinweis gegeben, dass sich in der Nähe des Plangebietes ein Pferdehof und ein nicht störendes Gewerbe (Gaststätten- und Bowlingbahnbetrieb) befinden. Es ist von einer Vorbelastung hinsichtlich Geräusche und Gerüchen auszugehen.

G Gewässerschutz

1. Trinkwasserschutzzonen

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

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

2. Einleitung Niederschlagswasser

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

H Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorge nutzter Flächen erfolgen. Dies erfolgt mit der Planung, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Vornutzung keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

I Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innergemeindlichen Raumes von Flächen in Gerstewitz zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan soll eine innerörtliche Nachverdichtung in der Ortschaft ermöglicht werden. Der Bebauungsplan soll im rückwärtigen Bereich der Straße „Kirchrain“ und der Straße „Am Sportplatz“ eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung zur Etablierung von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen.