

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Benndorf, Landkreis Mansfelder Land „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“



Vorentwurf

Oktober 2019



Auftraggeber: Gemeinde Benndorf
über Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra
Verwaltungsamt
An der Hütte 1
06311 Helbra

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

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 16
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Ina Kuhn

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten
südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung**

Vorhaben-Nr.: 19-359

Bearbeitungsstand: **Vorentwurf**

Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG - ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN.	4
2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	5
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	6
3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	9
3.3 Planungsrechtliche Situation	10
4 VERFAHREN	12
4.1 Aufstellungsbeschluss	12
4.2 Frühzeitige Beteiligung	12
5 BESTANDSAUFNAHME	12
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	12
5.2 Bestand/aktuelle Nutzung.....	12
5.3 Denkmalschutz	13
5.4 Verkehrliche Erschließung.....	14
5.4.1 Motorisierter Individualverkehr	14
5.4.2 Fuß- und Radwege	14
5.4.3 Ruhender Verkehr	14
5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....	14
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	15
5.5.1 Naturräumliche Einordnung.....	15
5.5.2 Topografie.....	15
5.6 Boden / Baugrund / Wasser	15
5.7 Ver- und Entsorgung.....	16
5.8 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	17
6 PLANUNGSKONZEPT	18
6.1 Städtebauliches Konzept.....	18
6.2 Verkehrliches Konzept.....	18
6.3 Freiraum- und Grünkonzept	18
6.4 Planungsalternativen	19
7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	20
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen.....	20
7.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB).....	20
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
7.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23

7.1.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	23
7.2	Bedingtes Baurecht	23
7.3	Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	24
7.4	Grünordnung.....	25
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	25
7.4.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
7.4.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	25
7.5	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	27
7.5.1	Straßen	27
7.5.2	Fuß- und Radwege	27
7.5.3	Ruhender Verkehr	27
7.5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
7.6	Ver- und Entsorgung.....	28
7.6.1	Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	28
7.6.2	Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	28
7.6.3	Energieversorgung	28
7.6.4	Telekommunikation.....	29
7.6.5	Abfallentsorgung.....	29
7.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	29
7.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise	30
7.8.1	Kennzeichnungen	30
7.8.2	Nachrichtliche Übernahmen	30
7.8.3	Hinweise	30
8	FLÄCHENBILANZ	31
9	PLANVERWIRKLICHUNG.....	31
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	31
9.2	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	31
9.3	Durchführung und Kosten.....	31
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB)	32
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	32
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB).....	32
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	32
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	32
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	32
10.6	Sonstige Belange.....	32
B	TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT	33
11	EINLEITUNG	33
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	33
11.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung.....	34
11.3	Weiteres Vorgehen	34

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Übersicht archivierte Altlastverdachtsfläche für den Bereich des Plangebietes [3]	16
Tab. 2:	Flächenbilanz	31

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1.1:	Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
Abb. 2.1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung	5
Abb. 3.1:	Auszug aus dem LEP 2010	6
Abb. 3.2:	Ausschnitt Karte REP Halle 2010	8
Abb. 3.3:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Mansfelder Grund, Gemeinde Benndorf, April 2017	9
Abb. 3.4:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6	10
Abb. 3.5:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung	11
Abb. 5.1:	Fotos Ortsbesichtigung Mai 2019, SLG	13

Anlagen:

Anlage 1- Gestaltungsplan

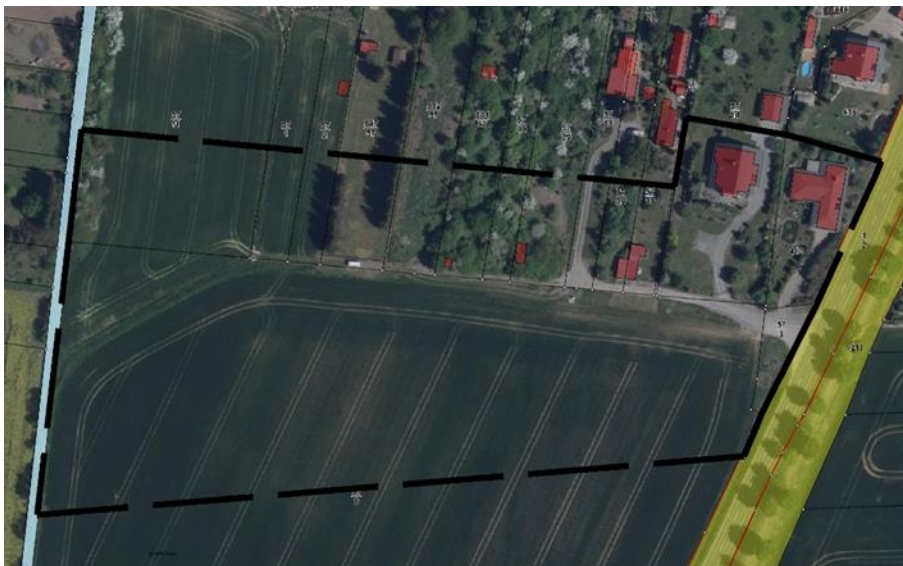
Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf liegt seit dem 27. Juli 2004 rechtskräftig vor. Aufgrund von archäologischen Funden erfolgte bisher keine Umsetzung der Planung. Weiterhin verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Gashochdruckleitung der MitNetz Gas. Die Leitung und der bisherige Schutzstreifen beidseitig der Leitung von 15,00 m ist von einer Bebauung freizuhalten. Von der MitNetz Gas ist beabsichtigt, die Leitung zu erneuern. Damit reduziert sich die von einer Bebauung freizuhaltende Fläche zukünftig auf eine Tiefe von 2,00 m beidseitig der Leitung. Die bisherige Planung ist auf den aktuellen Kenntnisstand anzupassen. Zudem sollen die Bauflächen im südlichen Bereich reduziert und dafür nach Westen erweitert sowie die Erschließung angepasst werden. Im westlichen Bereich der vorliegenden Planänderung liegt der Geltungsbereich der zum Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung, Gemeinde Benndorf zugeordneten externen Ausgleichsfläche. Diese wurde bisher nicht umgesetzt. Im weiteren Verfahren sind die Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zu prüfen.

Weiterhin ist die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet für die unbebauten Flächen beabsichtigt.

Abb. 1.1: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Quelle: StadtLandGrün

Das ca. 3 ha große Plangebiet westlich der Hauptstraße liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Benndorf. Der nordöstliche Teil der Fläche ist mit zwei Häusern bereits bebaut. Im nordwestlichen Teil befinden sich Gartenflächen. Die südlich und westlich des vorhandenen Erschließungsweges liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Für eine gemischte Nutzung besteht für die unbebauten Flächen kein Bedarf mehr. Ziel ist es, die bereits bestehende Bebauung zu sichern und die bisher unbebauten Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Damit soll die beabsichtigte Planung der Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken zur maßvollen Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde Benndorf entsprochen werden.

Aufgrund der Flächengröße, der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Bebauungsrand von Berndorf westlich der Hauptstraße / Landesstraße 225 (L 225).

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt.

413, 57/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 847/57, 882/57, 884/57, 57/40, 57/39, 57/38, 57/29, 57/15, 57/16, 57/14, 57/11, 57/8, 57/2 und 57/1.

Oktober 2019

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

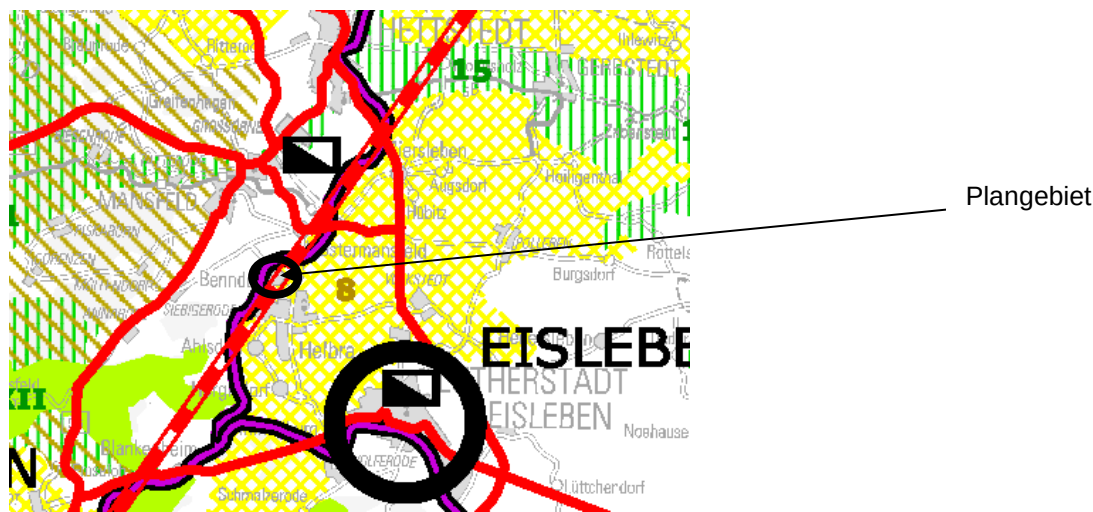
3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten [1]. Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

Abb. 3.1: Auszug aus dem LEP 2010



Die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra wird der **Planungsregion Halle** zugeordnet. Raumstrukturell gehört sie zum ländlichen Raum. Das Gebiet ist nach der generalisierten Darstellung der Beikarte 1 sowohl einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung als auch Räumen mit besonderen Entwicklungsaufgaben zuzuordnen. Hierzu wird auf konkrete Regelungen in den Regionalplänen verwiesen.

Für die Gemeinde Benndorf sind folgende Zielstellungen aus dem LEP 2010 zu benennen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G 122): 8 östliches und südliches Harzvorland
- bedarfsgerechter Ausbau der Schienenverbindungen für Personen- und Güterverkehr und Magdeburg – Sangerhausen – Erfurt (Z 72)
- Sicherung der Weiterführung der A 71 zwischen Autobahndreieck Südharz und der A 14 (Z 80)

Ein weiterer für die Planung relevanter Grundsatz (G) zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird im LEP 2010 unter Kapitel 2 festgehalten:

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

Die übergeordnete Zielstellungen werden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

Die angestrebte Bodennutzung sowohl auf der Ebene der vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung sieht bis auf den westlichen Bereich des Bebauungsplanes bisher eine bauliche Nutzung für das Plangebiet vor. Zwei Häuser wurden westlich der Hauptstraße bereits errichtet. Der Bestand wird mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert. Die Bauflächen werden nach Süden reduziert, dafür wird das Plangebiet nach Westen erweitert. Die Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebietes für die unbebauten Flächen erfolgt zur Abdeckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Benndorf und Arrondierung der Ortslage. Grünflächen werden im Osten entlang der Hauptstraße und südlich der vorhandenen Gasleitung vorgesehen. Zukünftig sollen innerhalb der Grünflächen die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können weiter genutzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Bau- und Erschließungsflächen sowie der Versiegelungsgrad aufgrund der Baugebietsänderung reduziert. Der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Die Bahntrassen verlaufen westlich und nördlich der Ortslage Benndorf und tangieren das Plangebiet nicht.

Der Ausbau der Weiterführung der A 71 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht mehr enthalten. Eine Trassenführung ist somit nicht zu berücksichtigen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2]. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß der Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Dennoch ist eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Halle an den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich. Dem ist die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mit Beschluss-Nr. 111/07-2012 vom 27. März 2012 nachgekommen, mit dem das Planverfahren zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans eingeleitet wurde. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder sowie für den Saalekreis am 19. April 2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012. Mit Beschluss vom 1. Juni 2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des erstens Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Abb. 3.2: Ausschnitt Karte REP Halle 2010

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Begleitend zur L 225 ist ein bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg dargestellt, der bereits entlang der östlichen Straßenseite umgesetzt wurden.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wird der Gemeinde Helbra die Funktion des Grundzentrums zugewiesen. Außerhalb dieses Grundzentrums haben sich städtebauliche Entwicklungen auf die Eigenentwicklung auszurichten, vgl. Ziel 26 LEP LSA 2010.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra ist das vorliegende Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, vgl. 3.2.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, der ca. 2,1 ha Mischgebiete ausweist.

Somit können eine Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zu jeweils 50 % entwickelt werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 kann eine Fläche von ca. 0,6 ha für Wohnnutzungen überbaut werden.

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird bis auf die vorhandene Bebauung und die vorgesehenen Grünflächen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in einer offenen Bauweise festgesetzt. Somit sind bei einer Wohnbauflächenausweisung von ca. 1,7 ha nur noch ca. 0,5 ha überbaubar. Einerseits wird somit der Versiegelungsgrad reduziert und andererseits die Wohnbauflächenausweisung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung der Gemeinde angepasst. Es erfolgt eine behutsame Arrondierung der Ortslage mit einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit als sparsame Verkehrserschließungsform. Das Wohngebiet wird zukünftig im Süden von einem großzügigen Grüngürtel eingefasst.

Somit entstehen durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Grundzentrum Helbra.

Die Hauptstraße / L 225 ist als bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg zeichnerisch im

Regionalen Entwicklungsplan dargestellt.

Westlich außerhalb des Plangebietes und der Siegeröder Straße wird in der Plandarstellung des 2. Entwurf des REP vom 30.11.2017 das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Ausläufer des Harzes (MSH)“ dargestellt

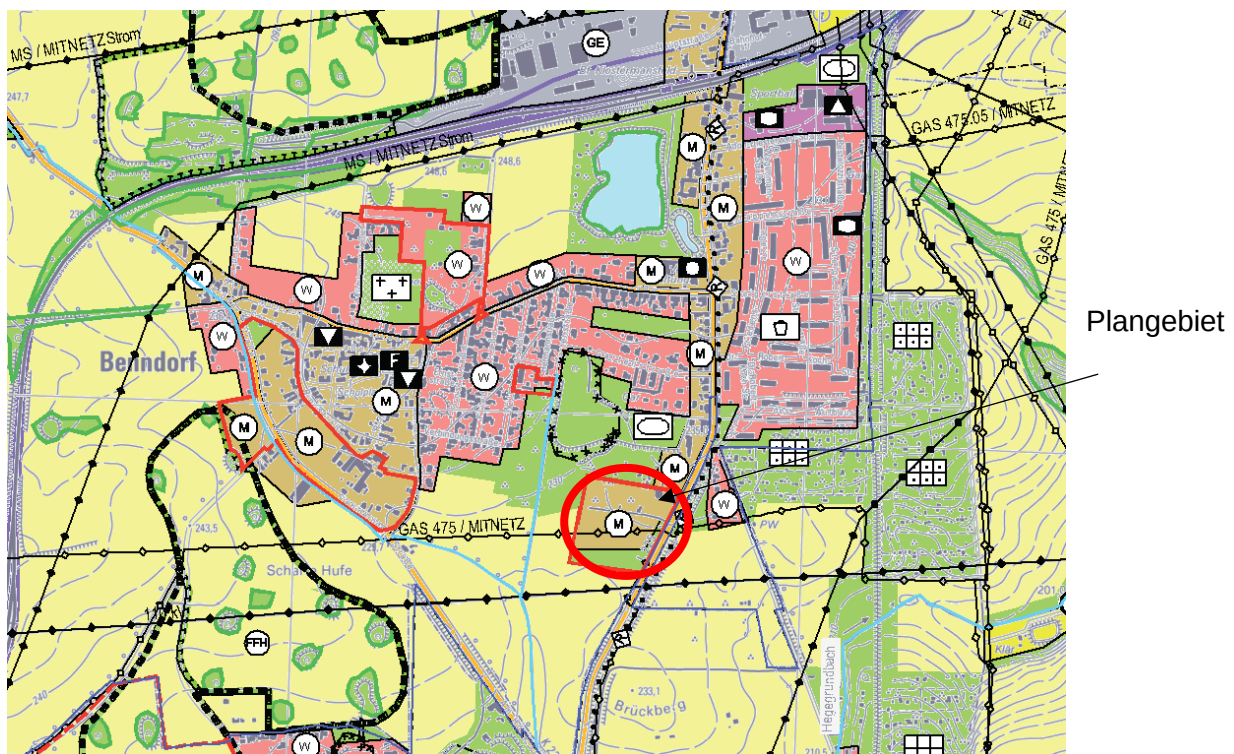
Im LEP 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. In dem Regionalen Entwicklungsplan Halle sind keine konkreten Aussagen für eine Nutzung der Fläche als Landwirtschaft aufgeführt. Damit ist das geplante Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da die Festsetzungen sicherstellen, dass die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Auch die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt, in dem nach Süden der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verkleinert wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

In dem seit 10. Mai 2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mansfelder Grund-Helbra ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche, im südlichen Bereich als Grünfläche und im südwestlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt [3]. Die vorhandene Gasdruckleitung 475 der MitNetz Gas wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Abb. 3.3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Mansfelder Grund, Gemeinde Benndorf, April 2017



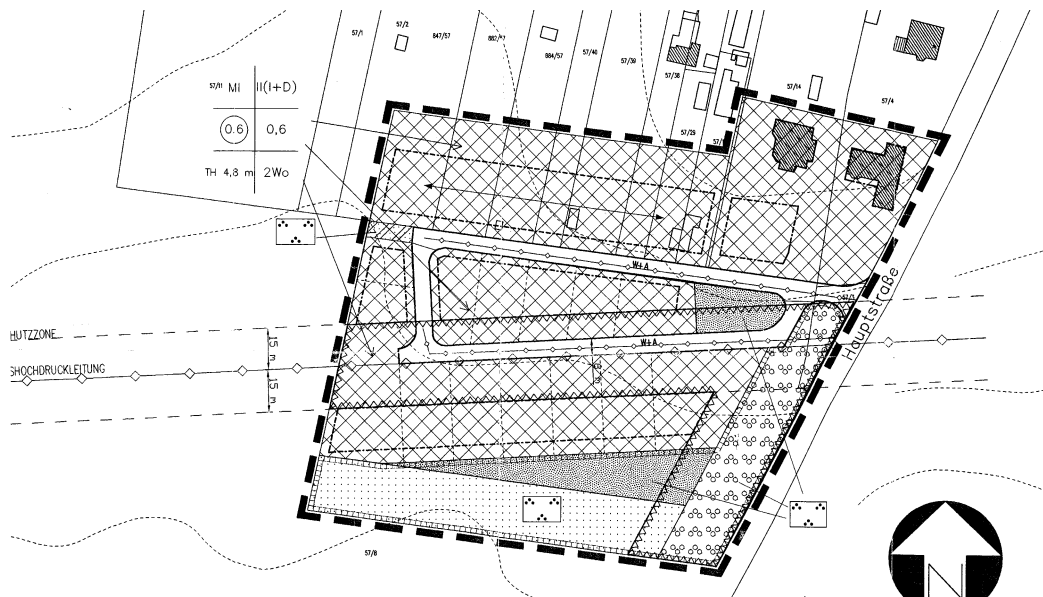
Quelle: Gemeinde Benndorf

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da ein Teil der Fläche weiterhin als gemischte Baufläche ausgewiesen wird und der übrige Teil als Wohngebiet entwickelt werden soll.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Mischgebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen als Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Abb. 3.4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6



Quelle: Gemeinde Benndorf

Die nordöstliche Fläche westlich der Hauptstraße ist mit zweigeschossigen Einzelhäusern und baulichen Nebenanlagen bebaut. Die Privatgärten sind gestaltet. Nördlich der Zufahrtsstraße befinden sich großflächige Privatgärten, die teilweise zur Erholung und Freizeit genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich des Ortskernes von Benndorf. Für die geplanten Wohnbauflächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen in einem Teilbereich des Flurstückes 57/8 zugeordnet worden. Diese wurden bisher nicht umgesetzt.

Südlich und westlich der Zufahrtsstraße werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 3.5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung



Quelle: http://geoportal.mansfeldsuedharz.de/UMN/xplaene/bp_161/BP_Benndorf_02_00.pdf

Vorhaben wie z.B. bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Die verbindliche Planung liegt über 20 Jahre zurück. Eine Nachfrage nach einer gemischten Nutzung bzw. nach größeren zusammenhängenden Mischbauflächen in diesem Bereich besteht nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke.

4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Aufgrund der Flächengröße, der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Im Planverfahren werden die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Planungsziele untersucht, bewertet und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin sind die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen zu ermitteln und in dem zur Begründung zugehörigen Umweltbericht (Teil B) darzustellen.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Benndorf hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2019 grundsätzlich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss mit dem geänderten Geltungsbereich für die 1. Änderung wird parallel zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf im Gemeinderat Benndorf eingebracht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird mit dem vorliegenden Vorentwurf durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angeschrieben und gleichzeitig gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des GB zu äußern.

Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 57/3 und die Teilfläche des Flurstückes 57/8 in der Flur 3 der Gemarkung Benndorf befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Alle weiteren Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum.

5.2 Bestand/aktuelle Nutzung

Nordöstlich innerhalb des Plangebietes und nördlich der vorhandenen Zufahrtsstraße wurden zwei Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Privatgärten sind gestaltet und die baulichen Nebenanlagen sind hergestellt.

Abb. 5.1: Fotos Ortsbesichtigung Mai 2019, SLG

Weiter östlich befinden sich Privatgärten mit baulichen Anlagen und Gehölzstrukturen, die zur Freizeit und Erholung dienen. Die Zufahrtsstraße von der Hauptstraße für die anliegenden Grundstücke endet nach ca. 175 m. Die Straße ist nicht ausgebaut.

Südlich und westlich des Weges werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches befindet sich zwischen der Ackerfläche und dem vorhandenen Entwässerungsgraben ein ca. 8,00 m breiter Streifen mit Gehölzstrukturen.

Der Ortskern von Benndorf mit der evangelischen St.-Katharina-Kirche liegt in ca. 1 km Entfernung Richtung Osten. Die Gemeindeverwaltung von Benndorf liegt in ca. 500 m fußläufiger Entfernung Richtung Norden.

In Benndorf befinden sich eine Sekundarschule mit Turnhalle (offene Ganztagschule) und eine Kindertagesstätte mit Hort. Die Grundschule befindet sich in Helbra. Ein Gymnasium existiert im Gemeinde- und Verbandsgebiet nicht. Die Schüler besuchen das Gymnasium in der Lutherstadt Eisleben.

5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA.

Es handelt sich hierbei um einen urgeschichtlichen Siedlungsplatz. Bei der Errichtung der vorhandenen zwei Häuser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden urgeschichtliche Siedlungsbefunde dokumentiert. Im März 2002 wurde eine archäologische Prospektion mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel zur besseren Beurteilung durchgeführt. Dabei wurden zwei nord-südlich ausgerichtete Schnitte angelegt. Der östliche Schnitt zeigt im Nordteil eine

sehr hohe Befunddichte. Im Südteil wurden wenige Befunde bis gar keine Befunde festgestellt. Der westliche Schnitt wies im Nordteil einige Befunde auf, während der Südteil befundfrei war. Die Siedlung stammt aus der Aunjetitzer Kultur der frühen Bronzezeit (ca. 2100 bis 1500 vor unserer Zeit). [4]

Weitere Denkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt westlich der Hauptstraße, die nach Norden zum Ortskern von Benndorf und zur Gemeinde Klostermansfeld führt. Im Süden ist über die L 225 die Gemeinde Helbra und die L 160 zu erreichen, die nach Osten zur Bundesstraße 180 Richtung Süden nach Eisleben und Richtung Norden nach Aschersleben führt.

Die bisher genutzten Grundstücke werden über einen Zufahrtsweg von der Hauptstraße erschlossen.

5.4.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesonderten Fuß- und Radwege. Der Fußgänger – und Radverkehr wird gemeinsam geführt.

Im Bereich der Hauptstraße befindet sich auf der westlichen Seite ein Fußweg, der zum Ortskern von Benndorf führt und an der Zufahrt zum Plangebiet endet.

Auf der östlichen Seite der Hauptstraße befindet sich ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der die Gemeinden Helbra und Benndorf miteinander verbindet und von überregionaler Bedeutung ist, vgl. *hierzu Pkt. 3.1.2.*

5.4.3 Ruhender Verkehr

Auf den vorhandenen Wohnbau- und Gartengrundstücken befinden sich die Stellplätze bzw. Garagen zum Abstellen für die Pkws.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle Benndorf befindet sich an der Kreuzung Hauptstraße / Chausseestraße Kreuzweg in ca. 800 m Entfernung und ist fußläufig gut zu erreichen.

An der Haltestelle Schulstraße verkehren folgende Buslinie der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH (VGS Südharzlinie):

die Linie 420: Eisleben - Mansfeld -Hettstedt

die Linie 421: Eisleben - Annarode

die Linie 427: Benndorf - Seidelschacht - Eisleben

die Linie 433: Hettstedt - Gerbstsedt - Siersleben - Helbra

die Linie 434: Benndorf - Volkstedt - Neehausen

In ca. 1 km fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Klostermansfeld / Benndorf Richtung Norden. Die Regionalbahn RE 10 der Abellio Mitteldeutschland mit der Strecke Magdeburg Hauptbahnhof - Staßfurt-Hettstedt - Klostermansfeld – Sangerhausen - Oberböblingen - Artern - Sömmerda - Erfurt Hauptbahnhof hat ihren Haltepunkt an dem Bahnhof.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden Natur und Landschaft sowie natürliche Gegebenheiten in knapper Form dargestellt. Ausführliche Darstellungen zu den einzelnen Naturgütern werden in dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) mit den Hinweisen und Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf dargestellt.

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Der östliche Bereich der Verbandsgemeinde mit dem Plangebiet und den umliegenden Gemeinden Helbra und Klostermansfeld ist dem Östlichen Harzvorland zuzuordnen. Das Östliche Harzvorland stellt eine landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft im Bereich zwischen Hettstedt, Eisleben, Halle und dem Saaletal dar. Die landschaftliche Identität dieser Landschaftseinheit wird von den Halden des Kupferschiefer- und Kalibergbaus bestimmt, die weithin sichtbar sind.

5.5.2 Topografie

Das Gelände fällt von der Hauptstraße und dem vorhandenen Weg nach Süden um bis zu 3 m ab.

5.6 Boden / Baugrund / Wasser

Nachfolgend werden die Informationen und der derzeitige Kenntnisstand zum Boden, Baugrund und Wasser u.a. aus dem Beteiligungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführt.

Baugrund

Durch die im tieferen Untergrund verlaufenden bergbaulichen Stollen ist der Grundwasserspiegel im Festgestein großräumig abgesenkt, so dass gestörte hydrogeologische Verhältnisse vorliegen. In Oberflächennähe ist durch die überwiegend bindige Ausbildung der anstehenden Schichte mit Löß und verwitterten unteren Buntsandstein mit stauender Nässe zu rechnen. Die im Bereich des Plangebietes und Umgebung verbreiteten Sulfatgesteine des Zechsteines werden aufgrund der Wirksamkeit bergbaulicher Entwässerungsstollen vom Grundwasser nicht mehr erreicht. Somit wurde die Subrosion an diesen Gesteinen seit mehr als 100 Jahre unterbrochen. Obwohl Verbrüche alter Subrosionshöhlräume nicht völlig auszuschließen sind, wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für Folgewirkungen an der Erdoberfläche als gering eingeschätzt. Bisher sind dem Landesamt für Bergwesen und Geologie keine derartigen Ereignisse bekannt.

Im Rahmen der Objektplanung wird eine bauwerksbezogene Detailerkundung empfohlen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem vor 1945 bergbauliche Arbeiten durchgeführt worden. Das Kupferschiefergehölz der Mansfelder Mulde wurde in Teufen um ca. 210 m abgebaut. Der das Grundstück tangierende Faulenseer Stollen hat im Plangebiet eine Teufe von ca. 105 m. Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen.

Bergbauberechtigungen sind im Bereich der geplanten Flächen nicht erteilt worden. Auch Beschränkungsgebiete sind nicht vorhanden.

Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in den Entwurf zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

Altlasten

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

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

Westlich der Hauptstraße befindet sich eine archivierte Bodenbelastung:

Tab. 1: Übersicht archivierte Altlastverdachtsfläche für den Bereich des Plangebietes [3]

MDALIS -Nr.	Be- zeichnung	Beschreibung/ tatsächliche Nutzung	Klassifizierung nach § 2 BBodSchG	Unter- suchungs- ergebnisse	im FNP dargestellte Nutzung	Nachteilige Aus- wirkungen auf benachbarte Nutzungen
000015	Gasleitung, unterirdisch Sanger- hausen- Benndorf- Könnern	saniert	A	Sanierung (Sicherung)	Gewerbe- gebiet	nein

Negative Auswirkungen für und durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Westlich entlang der Plangebietsgrenze und südlich außerhalb des Plangebietes verlaufen tiefer liegende Entwässerungsgräben.

5.7 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass Anschlusspunkte für die Medien Strom sowie Trink- und Abwasser anliegen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorger werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Trinkwasser

Im westlichen Bereich der Hauptstraße liegt eine Trinkwasserleitung DN 200, an die angebunden werden kann.

Entwässerung

Die Abwasserbeseitigungspflicht im Plangebiet und für die Gemeinde Benndorf unterliegt dem Abwasserzweckverband (AZV) „Eisleben-Süßer See“.

Gas

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung TN 475 (DN 300/DP 16) und TN 475.08 (DN 100/DP 16) der MitNetz Gas. Die Gashochdruckleitung hat einen Schutzstreifen beidseitig der Trasse von je 15,00 m. Für den im Plangebiet betroffenen Leitungsabschnitt TN 475 ist mittelfristig eine Rohrnetzauswechslung geplant. Nach der Erneuerung der Leitung entfällt der Sicherheitsabstand von 15,00 m zu baulichen Anlagen. Für diese neue Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite insgesamt 4,00 m (jeweils 2,00 m rechts und links der Trasse). Im Zuge der Planung könnte ggf. eine Trassenanpassung erfolgen.

Strom

Die Stromversorgung der einzelnen Ortslagen erfolgt in Zuständigkeit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) als Netzbetreiber für alle Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung die 110 kV-Freileitung Klostermansfeld-Oberröblingen. Für 110-kV-Freileitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50 m (25 m links und rechts der Leitungsachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind. Für das Plangebiet und die vorhandene Leitung ergeben sich nach derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der Entfernung von ca. 80 m keine Beeinträchtigungen.

5.8 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Von der angrenzenden Hauptstraße im Osten gehen bereits Vorbelastungen aufgrund des Verkehrs aus.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist ein ausreichender Abstand für die neue geplante Wohnbebauung zur Straße zu berücksichtigen. Weiterhin sind Maßnahmen für den passiven Schallschutz zu prüfen.

Es sind keine weiteren Belastungen für das Plangebiet bekannt.

Umweltauswirkungen werden im Teil B zur Begründung dargestellt. Dieser Umweltbericht wird im Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern für die unbebauten Flächen zu entwickeln. Die vorhandene Bebauung ist weiterhin als Mischgebiet planungsrechtlich zu sichern.

Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

- Sicherung der vorhandenen Bebauung,
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohnhäusern und eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes,
- Sicherung der Erschließung,
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Lärmschutzes und der Ver- und Entsorger.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Verkehrliches Konzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Hauptstraße. Über die vorhandene Zufahrt ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit zur Erschließung der nördlich und südlich liegenden geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

6.3 Freiraum- und Grünkonzept

Für das Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorzusehen. Folgende Planungsziele sind zu berücksichtigen:

- Minimierung der Neuversiegelung durch eine aufgelockerte Baustruktur,
- Einbindung und Eingrünung des Plangebietes unter Verwendung heimischer Gehölzarten,
- Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzstreifens entlang des Wassergrabens,
- Befestigung von Parkplätzen mit versickerungsfähigem Belag.

Das Plangebiet soll im östlichen und südlichen Bereich zukünftig von einem großzügigen Grüngürtel eingefasst werden. Dieser dient zur Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild, als Abschirmung zur Hauptstraße und zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Der Gehölz- und Baumbestand entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird erhalten und in die Planung integriert.

Mit diesen Planungszielen soll die Aspekte des Natur- und Klimaschutzes angemessen berücksichtigt werden.

Mit der Minimierung der Versiegelung (Grundflächenzahl) werden private Gartenflächen angelegt, auf denen zum einen anfallendes Oberflächenwasser versickern kann und somit dem Wasserhaushalt zugeführt wird und zum anderen entfalten diese Gartenflächen klimameliorative Wirkungen.

Mit der 1. Änderung wird der Schwerpunkt für das Grünkonzept auf die Randeingrünung gelegt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken wird, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht weiter einzuschränken, nicht übernommen.

Streuobstwiesen, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt waren, haben einen hohen ökologischen Wert, da sie einerseits den Landschaftsbild- und Erholungswert prägen und andererseits vielfältige Lebensräume für Tiere bieten. Jedoch wird auch diese Festsetzung nicht übernommen, die beschriebenen positiven Wirkungen nur bei einer entsprechenden Pflege zu erwarten sind. Es soll daher ein Feldgehölz entwickelt werden, in das auch Obstgehölze integriert werden, um gleichartige Lebensraumstrukturen zu schaffen.

6.4 Planungsalternativen

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra als Baufläche dargestellt ist,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Ortsteils zur maßvollen Eigenentwicklung,
- Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Gemeindegebiet.

Eine weitere Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet überwiegend als Baufläche zur Abrundung der Ortslage dargestellt wird.

Allerdings sind die Flächen für das Plangebiet vollständig als Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 6 dargestellt.

Die verbindliche Planung liegt über 15 Jahre zurück. Eine Nachfrage nach einer gemischten Nutzung bzw. nach größeren zusammenhängenden Mischbauflächen in diesem Bereich besteht nicht.

Für die bestehende Bebauung bleibt die Ausweisung eines Mischgebietes erhalten. Das Planungsziel für die übrigen Flächen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Abrundung der Ortslage und für die Abdeckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde.

Verbunden mit der Ausweisung von Wohnbaufläche im Gemeindegebiet ist insgesamt die kommunale Zielstellung, Bewohner / -innen zu halten oder Zuzüge zu genießen und damit die Bevölkerungsstrukturen langfristig zu stabilisieren und vorhandene Infrastrukturen im Ort zu nutzen.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine gewerbliche Nutzung des Standortes scheidet aus. Im Gemeinde- bzw. Verbandsgebiet stehen geeignetere Flächen für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung.

Eine vollständige Aufforstung oder eine natürliche Sukzession ist nicht sinnvoll, da das Gebiet keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet direkt zugeordnet werden kann. Die angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung war als temporäre Nutzung vorgesehen, da bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die Flächen für eine Bebauung vorgesehen waren.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches im Süden bleiben zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche erhalten.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung als Mischgebiet. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

7.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

TF 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sowie aus dem vorhandenen Bestand und aus der umgebenden Wohnbebauung im Norden ab.

Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung erfolgen weitere textliche Festsetzungen (TF) zur Feinsteuerung des Baugebietes:

TF 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:

- *Anlagen für die Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Das zukünftige Plangebiet ist zu klein, um die zum Teil vom Ausschluss genannten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unterzubringen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch und das mit den Nutzungen verbundene höhere Verkehrsaufkommen steht es zudem dem Planungsziel, ein aufgelockertes Wohngebiet zu schaffen, entgegen.

Mischgebiete

Für die Mischgebiete werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die vorhandenen Häuser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 6 errichtet worden. Der Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Änderungen sind nicht vorgesehen, um auch keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB hervorzurufen.

TF 1.2.1 In dem Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Der Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe der überplanenden Fläche und der schon vorhandenen Bebauung. Bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsintensive Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet ziehen würden, was vermieden werden soll. Anlagen von Verwaltungen sollten zentral im Ortskern untergebracht werden.

TF 1.2.2 In dem Mischgebiet ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor allem aufgrund der geplanten Wohnnutzung. Es dient der Vermeidung von Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes, die von den Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos verursacht werden.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 und bei Mischgebieten bei 0,6.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** wird eine aufgelockerte Baustruktur angestrebt, die sich in die Umgebung und vorhandene Bebauung einfügen soll. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht so einerseits verschiedene Haustypen einschließlich Terrassen und begrenzt andererseits den Versiegelungsgrad auf die erforderliche Größenordnung.

Für das **Mischgebiet** wird die GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und nimmt Bezug auf die bisherige im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,45 bei dem Allgemeinen Wohngebiet und bei dem Mischgebiet einen Wert von 0,8. Dies entspricht auch der Überbauung in der Umgebung.

Bezugshöhe und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und § 20 BauNVO

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die vorhandene Erschließungsstraße liegt höher als die im Süden zu überbauende Fläche. Die Bezugshöhe für die zukünftigen Gebäude ist im vorliegenden Fall das Geländeniveau der zu erschließenden Straße.

TF 2.0 Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

Für das Wohngebiet mit der neuen Bebauung wird die Oberkante der baulichen Anlagen mit 11,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet wird als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die u. a. bis zu zwei Vollgeschosse mit Dachaufbau aufweist.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016, wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer

Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.“

7.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern für das Mischgebiet und Wohngebiet festgesetzt, um eine offene und lockere Baustruktur zu entwickeln.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Ziel ist es eine geordnete Baustruktur vorzugeben, in der ein Spektrum an Wohnhäusern für die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner möglich ist und den vorhandenen Bestand sichert.

In dem vorgesehenen Baufeld für das **Wohngebiet** entlang der Erschließungsstraße sind verschiedene Grundstückszuschnitte und Haustypen möglich sind. Das Baufeld ist mit einem Abstand von 3,00 m im nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich der Straße so ausgerichtet, dass die Eingänge und Zufahrten der Wohnhäuser zur Erschließungsstraße liegen und im rückwärtigen Bereich ausreichend Freifläche zur Verfügung steht. Im südlichen Bereich wird einem Abstand zur Erschließungsstraße von einem 1,00 m gewählt, um auch bei evtl. Nichtverlegung der vorhandenen Gasleitung eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des **Mischgebietes** wird mit einem Baufenster gesichert.

Für die zukünftigen Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) erfolgt zur Entwicklung einer geordneten Struktur innerhalb des zukünftigen Wohngebietes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrad auf die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Festsetzung:

TF 3.0 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Bedingtes Baurecht

Die vorhandene Gasdruckleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzstreifenbreite für die Leitung beträgt derzeit beidseitig der Leitungsachse 15,00 m. Die Erneuerung der Leitung ist vom Leitungsträger mittelfristig beabsichtigt. Zukünftig ist dann nur ein Schutzstreifen von insgesamt 4,00 m Breite freizuhalten. Es erfolgen für die Sicherung der Leitung und der Freihaltung von Bebauung und Gehölzbepflanzung folgende Festsetzungen:

TF 4.1 Die festgesetzten Nutzungen innerhalb der gekennzeichneten Fläche B sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Gasdruckleitung TN 475 erneuert worden ist. Bis zur Erneuerung der Leitung ist innerhalb der Fläche B eine Bebauung mit baulichen Anlagen nicht zulässig.

TF 4.2 Die festgesetzten Maßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Fläche C sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene

Gasdruckleitung TN 475 erneuert worden ist. Bis zur Erneuerung der Leitung ist innerhalb der Fläche C eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht zulässig.

Mit der Festsetzung 4.2 und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird gewährleistet, dass keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Weiterhin ist innerhalb des freizuhaltenden Schutzstreifens eine Gehölzpflanzung gemäß Auskunft des Leitungsträgers nicht zulässig. Das Anlegen von Grünflächen als Rasen ist möglich. Derzeit werden die Flächen bereits landwirtschaftlich genutzt.

Für die Fläche ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen ist erst möglich, wenn die Erneuerung der Leitung durch den Leitungsträger erfolgt ist. Daher stehen die gekennzeichneten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung der Leitungserneuerung.

Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden.

Negative Auswirkungen und Beeinträchtigung durch die Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

7.3 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

TF 5.0 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten freizuhalten.

Die Festsetzung wird getroffen, da gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen. Gleichzeitig umfasst die von Bebauung freizuhaltende Fläche A die Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung der MitNetz Gas von insgesamt 4,00 m Breite.

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 8 StrG LSA gelten die Absätze 1 bis 6 des § 24 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wird der Straßenbaulastträger beteiligt.

Es erfolgt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und westlich der Hauptstraße eine Festsetzung als Anpflanzungsgebot, die als Abschirmung zur Straße dienen soll. Die Festsetzung dient damit auch zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Planvorhaben.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird folgende textliche Festsetzung für das neue Wohngebiet getroffen:

TF 7.0 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von wasserundurchlässigen Versiegelungen bei Stellplätzen auf den zukünftigen Grundstücken dient und damit u. a. auch dem Schutz des Wasserhaushalts. Das anfallende Regenwasser kann somit weitestgehend auf den Parkplätzen versickern. Es wird wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert (Ψ) kleiner oder gleich 0,6 können die in der Praxis verwendeten Materialien wie Rasengittersteine, Kies und Schotter ($\Psi=0,3$) sowie Beton- und Natursteinpflaster oder andere teilweise wasserdurchlässige Beläge ($\Psi=0,3-0,6$) verwendet werden.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird darauf aufbauend eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

7.4.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes und entlang der Hauptstraße werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit den vorgesehenen Pflanzgeboten auf den Grünflächen soll die Eingrünung und Entwicklung heimischer Gehölzbestände erfolgen.

7.4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)

Ein grünordnerisches Ziel ist u.a. die Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum und die Entwicklung eines großzügigen Grüngürtels zur Einfassung des Plangebietes. Auf den Grünflächen werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

TF 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 ist ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen Arten zu entwickeln. Das Verhältnis Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Nach der Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), v.Str., Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

Die zu entwickelnden Strukturen dienen in erster Linie dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet. Mit der Entwicklung von neuen Gehölzstrukturen werden auch Maßnahmen für den Klimaschutz verfolgt. Vor dem Hintergrund des Artenschutzes sowie der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Streuobstwiese sollten mindestens 10 % Obstgehölze angepflanzt werden. Es sind insgesamt nur heimische Gehölzarten zu verwenden.

Die Flächen im westlichen Bereich dienen zudem als Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung, vgl. hierzu Pkt. 3.3. Die noch nicht umgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche von ca. 1.600 m² umfasst folgende textliche Festsetzung:

„13.1 Ausgleichs- und Ersatzfläche (Teilfläche 57/8):

Initiierung und Lenkung von Sukzession durch Pflanzung von Sträuchern und Heistern gemäß folgender Liste auf ca. 10 % der Fläche (schwerpunktmäßig entlang des Grabens und in den Randbereichen)..“

Das jetzige Pflanzgebot P 1 besitzt derzeit eine Fläche von ca. 6.700 m². Die abschließende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

TF 8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus heimischen Arten zu entwickeln.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: v.Str., Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

Entlang der südwestlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden Strauchhecken festgesetzt. Ziel ist es, das Plangebiet zu dem vorhandenen Entwässerungsgraben abzugrenzen sowie eine Zäsur zu den im Norden gelegenen Ackerflächen und Privatgärten auszubilden. Gleichzeitig dient die Hecke dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden. Daher sind die Hecken naturnah auszubilden und nur heimische Laubgehölze zu verwenden.

Für die Breite der Hecke ist ein Mindestmaß von 5,00 m festgesetzt, den jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt dennoch ein größtmöglicher Spielraum für die Bebauung des Grundstückes. Bei einem Reihenabstand von 1,50 m ist eine mindestens zweireihige Hecke möglich. Der Pflanzabstand in der Reihe ist mit 1,50 m festgeschrieben. Um den Gehölzen einen angemessenen Wuchsraum zu geben, können die Pflanzen zudem versetzt angeordnet werden. Das Pflanzraster wird relativ eng gewählt, damit zeitnah eine geschlossene Hecke ausgebildet ist.

TF 8.3 Innerhalb der als Anpflanz- und Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen A/E ist der Gehölzbestand zu erhalten.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein ca. 8,00 m breiter Streifen mit vorhandenen Gehölzstrukturen, der zu erhalten ist.

7.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.5.1 Straßen

Die vorhandene und neue Erschließungsanlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer maximalen Breite von 5,50 m vorgesehen. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die Straßen kann den zu erwartenden Verkehrs des zukünftigen Wohngebietes aufnehmen.

7.5.2 Fuß- und Radwege

Festsetzungen für Fuß- und Radweg erfolgen nicht. Fußgänger und Radfahrer werden gemeinsam auf der Fahrbahn geführt. Entlang der Hauptstraße befindet sich beidseitig Gehwege zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns von Benndorf.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Gemäß § 48 BauOLSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

7.5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Leitungsträger der vorhandenen Gasleitungen wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

TF 9.0 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Schutzstreifen beidseitig der Gasleitung in einer Breite von 2,00 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der MitNetz Gas zu belasten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Gehölzbepflanzungen unzulässig.

Des Weiteren wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 57/11 im Norden außerhalb des Plangebietes in einer Breite von 3,00 m im Plangebiet gesichert.

Grundsätzlich ist Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzungen sind möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstückes sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Eine Versorgung des Gebietes durch bereits zum Teil vorhandene oder angrenzende Leitungen ist bereits gegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorger sowie Behörden ist zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

7.6.1 Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

An die bestehende Trinkwasserleitungen DN 200 in der Hauptstraße kann angeschlossen werden. Der Bedarf sowie die Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist mit dem Versorger abzustimmen. Die Kosten sind vom Erschließungsträger bzw. den zukünftigen Bauherren zu übernehmen.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für Allgemeine Wohngebiete und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch Wohnhäuser i.d.R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann.

Bei Mischgebieten beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Anfahrbarkeit für Löschfahrzeuge ist über die festgesetzte Verkehrsfläche gewährleistet.

7.6.2 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Wohn-Mischgebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Der Abwasserzweckverband (AZV) „Eisleben-Süßer See“ ist für die Entsorgung der anfallenden Abwässer zuständig.

Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den Flächen, auf denen es anfällt zu versickern. Dafür können Pufferspeicher wie Zisternen oder Teiche genutzt werden.

Die Ableitung des Regenwassers soll Richtung Westen in den bestehenden Entwässerungsgraben außerhalb des Plangebietes erfolgen und dann weiter zur Kläranlage.

Die weitere Planung obliegt der Objekt- und Ausführungsplanung. Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nicht ausgeschlossen.

7.6.3 Energieversorgung

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur und ist abhängig von dem beantragten Leistungsbedarf.

Für die unbebauten Flächen sind neue Leitungen zu verlegen.

Erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der Objektplanung sicherzustellen und mit den Versorgern abzustimmen. Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.

7.6.4 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes kann unter der Nutzung der vorhandenen Netzstruktur erfolgen und ist abhängig von dem erforderlichen Leitungsbedarf.

7.6.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Mansfeld Südharz ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind die erforderlichen Zufahrten zu schaffen. Die Anfahrbarkeit ist mit der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m einschließlich der erforderlichen Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (Bemessungsgrundlage 3-achsiges Müllfahrzeug) gegeben.

Innerhalb der zukünftig privaten Grundstücke sind geeignete Stellplätze für die erforderliche Anzahl von Abfallbehälter (Restabfall, Blaue und Gelbe Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

7.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein bewertet werden.

Auswirkungen vom Plangebiet durch den Verkehrslärm

Der durch das Plangebiet verursachte Verkehr wird aufgrund der Plangebietsgröße als gering eingeschätzt und hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm

Im Osten an das Plangebiet angrenzend verläuft die Hauptstraße bzw. L 225. Als passive Schallschutzmaßnahme wird empfohlen, die Grundrisse für eine Neubauung so zu orientieren, dass die Schlafräume im östlichen Bereich des Plangebietes (Entfernung zur Hauptstraße 60,00 m) zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden.

TF 10.0 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches sind Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der Ostfassade eines Gebäudes zulässig.

Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Des Weiteren wird ein ausreichender Abstand von 40,00 m zwischen der neuen Wohnbebauung und der Hauptstraße bzw. L 225 festgelegt.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch sonstigen Lärm

Die Flurstücke, die bereits bebaut sind und innerhalb des Mischgebietes liegen, werden in ihren Bestand gesichert. Die Grundstücke werden derzeit vorwiegend für Wohnzwecke genutzt und daher als nicht störend eingestuft. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Zukünftige Nutzungsänderungen werden im Rahmen einer Baugenehmigung geprüft. Grundsätzlich gilt der § 15 BauNVO, in dem geregelt ist, dass bauliche Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

7.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise

7.8.1 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmale

Aufgrund der festgestellten Befunde im März 2002 (vgl. Pkt. 5.3) ergibt sich zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes / Archäologie folgende nachrichtliche Übernahme:

Im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes (bis ca. 40 m südlich der bestehenden Zufahrtsstraße) ist eine vorhergehende Dokumentation gemäß § 9 und 14 DenkmSchG im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung erforderlich, daher erfolgt die Abgrenzung D. Es werden die Bereiche abgegrenzt, in denen Boden- bzw. Erschließungseingriffe stattfinden (geplante Bebauung und Erschließung). Die Durchführung der Prospektion ist mit dem LDA Sachsen-Anhalt abzustimmen. Die Durchführung der archäologischen Arbeiten, die vor Baubeginn durchzuführen sind, wird einen Zeitraum von ca. 6 Monaten beanspruchen.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

TF 6.0 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche D ist eine Dokumentation gemäß § 9 und § 14 DenkmSchG im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung erforderlich.

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes ist keine Ausgrabung erforderlich, da nur vereinzelt Befunde festgestellt worden.

Hier gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in den Entwurf zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

7.8.3 Hinweise

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich ggf. notwendiger Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Boden

Grundsätzlich werden standortkonkrete Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung empfohlen, auch um die erforderlichen Versickerungsanlagen für das Regenwasser innerhalb des zukünftigen Baugrundstückes einzuordnen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung umfasst eine Fläche von 3,06 ha.

Tab. 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	
Allgemeines Wohngebiet	17.600 m ²
<i>davon P 1</i>	6.700 m ²
<i>davon P 2</i>	1.340 m ²
<i>davon A/E</i>	320 m ²
Mischgebiet	3.800 m ²
Verkehrsfläche	1.400 m ²
Grünfläche	7.800 m ²
Summe Plangebiet	30.600 m²

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan können die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen erfolgen.

9.3 Durchführung und Kosten

Die Kosten für Planung (Bebauungsplan) werden von der Gemeinde Benndorf getragen.

Die Planung stellt eine Angebotsplanung dar.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Allgemeines Wohngebiet werden Bauflächen zur Errichtung von Eigenheimen entwickelt. Das dient dem Ziel, Bewohner im Gemeindegebiet zu halten oder neue Einwohnerinnen / Einwohner zu gewinnen. Der vorhandene Bestand wird mit dem Bebauungsplan gesichert.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Aufgrund der festgestellten Befunde im März 2002 im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes ist eine vorhergehende Dokumentation gemäß § 9 und § 14 DenkmSchG im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung erforderlich, daher erfolgt die Abgrenzung der Flächen innerhalb des Plangebietes der Bezeichnung D.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf erfolgt die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden öffentlicher Belange. Sie werden gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des GB zu äußern. Die Ergebnisse werden in dem Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Schaffung von Wohnraum.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Da die Anbindung des Plangebietes über die Hauptstraße erfolgen kann, sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

10.6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

11 Einleitung

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in der Gemeinde Benndorf in der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra. Das Plangebiet befindet am südlichen Bebauungsrand von Benndorf westlich der Hauptstraße / Landesstraße 225 (L 225).

Nordöstlich innerhalb des Plangebietes wurden zwei Einzelhäuser errichtet. Die Privatgärten sind gestaltet und die baulichen Nebenanlagen sind hergestellt. Weiter östlich befinden sich Privatgärten mit baulichen Anlagen und Gehölzstrukturen, die zur Freizeit und Erholung dienen. Die Zufahrtsstraße von der Hauptstraße für die anliegenden Grundstücke endet nach ca. 175 m. Die Straße ist nicht ausgebaut. Südlich und westlich des Weges werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf liegt seit dem 27. Juli 2004 rechtskräftig vor. Aufgrund von archäologischen Funden erfolgte bisher keine Umsetzung der Planung. Weiterhin verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Gashochdruckleitung der MitNetz Gas, die zu berücksichtigen ist. Die Bauflächen sollen im südlichen Bereich reduziert und dafür nach Westen erweitert sowie die Erschließung angepasst werden. Weiterhin ist die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet für die unbebauten Flächen beabsichtigt.

Im westlichen Bereich der vorliegenden Planänderung liegt der Geltungsbereich der zum Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung, Gemeinde Benndorf zugeordneten externen Ausgleichsfläche. Diese wurde bisher nicht umgesetzt. Im weiteren Verfahren sind die Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zu prüfen.

Die bisherige Planung ist auf den aktuellen Kenntnisstand anzupassen, daher erfolgt die Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

WA Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3

MI Mischgebiet mit GRZ mit 0,6

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Aus den zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächeninanspruchnahme:

Flächenbezeichnung

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Fläche

17.600 m²

3.800 m²

<i>Verkehrsfläche</i>	<i>1.400 m²</i>
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>7.800 m²</i>
Summe Plangebiet	30.600 m²

11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Aus der übergeordneten Regionalplanung ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. Im Regionalplan für die Planungsregion Halle ist das Plangebiet von keinen zeichnerischen Darstellungen betroffen. Begleitend zur Landesstraße L 225 ist im Regionalplan ein bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg dargestellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 3 sowie die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

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

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11.3 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben

- Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

In den Umweltbericht werden folgende noch zu erstellende Fachgutachten eingestellt:

- Artenschutzfachbeitrag (in Erarbeitung)

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Literatur- und Quellenverzeichnis:

- [1] **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt:**
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:**
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] **Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra:**
Flächennutzungsplan, Büro StadtLandGrün, April 2017
- [4] **Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“:**
Kramer und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Klostermannsfeld und Ingenieurbüro Fröb, Bamberg, 17.02.1999