

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30**

06729 Elsteraue OT Altröglitz



Projekt:

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

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Januar 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute B. Sc.

Projekt-Nr.

21-096

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Verfahren	4
	2.1 Plangrundlage	4
	2.2 Planungsverfahren	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3	Lage, Abgrenzung.....	6
4	Bestandsaufnahme	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
	4.4 Altlasten.....	7
5	Übergeordnete Planungen	8
	5.1 Landesplanung	8
	5.2 Regionalplanung.....	8
	5.3 Flächennutzungsplan.....	9
6	Geplante bauliche Nutzung	10
	6.1 Art der baulichen Nutzung	10
	6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
	6.4 Stellplätze.....	11
	6.5 Verkehrsflächen.....	11
7	Erschließung	11
	7.1 Verkehrserschließung.....	11
	7.2 Trinkwasserversorgung	12
	7.3 Löschwasserversorgung.....	12
	7.4 Abwasserentsorgung.....	12
	7.5 Niederschlagswasser.....	12
	7.6 Stromversorgung	13
	7.7 Gasversorgung.....	13
	7.8 Telekommunikation	13
	7.9 Abfallentsorgung.....	13
8	Immissionsschutz.....	14
9	Flächenbilanz	16
10	Naturschutz und Landschaftspflege	16
11	Hinweise	16
	Quellenverzeichnis.....	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	15
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Ortsteil	6
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue	9

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

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

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

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

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

Für die Gemeinde Elsteraue liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vom 10. Oktober 2007 vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue sind für die Plangebietsfläche gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

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

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

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Elsteraue (Stand November 2021, bereitgestellt durch die Gemeinde Elsteraue).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	15.04.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

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

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

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Elsteraue. Diese liegt im Burgenlandkreis, in Sachsen-Anhalt. Die Fläche befindet sich an der Zeitzer Straße (B2) zwischen der Ackerfläche im Norden und Wohnbebauung im Osten und Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 263/27, 264/27, 286/48 und 214 (teilw.) Flur 3 der Gemarkung Draschwitz. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 0,68 ha.

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

- im Norden: Flurstück 72, Flur 4 (Ackerfläche)
- im Osten: Flurstück 214, Flur 3 (Gehweg)
- im Süden: Flurstücke 342/28, Flur 3 (Wohnbaufläche mit einer Grünanlage)
- im Westen: Flurstück 475, Flur 3 (Straßenverkehrsfläche)

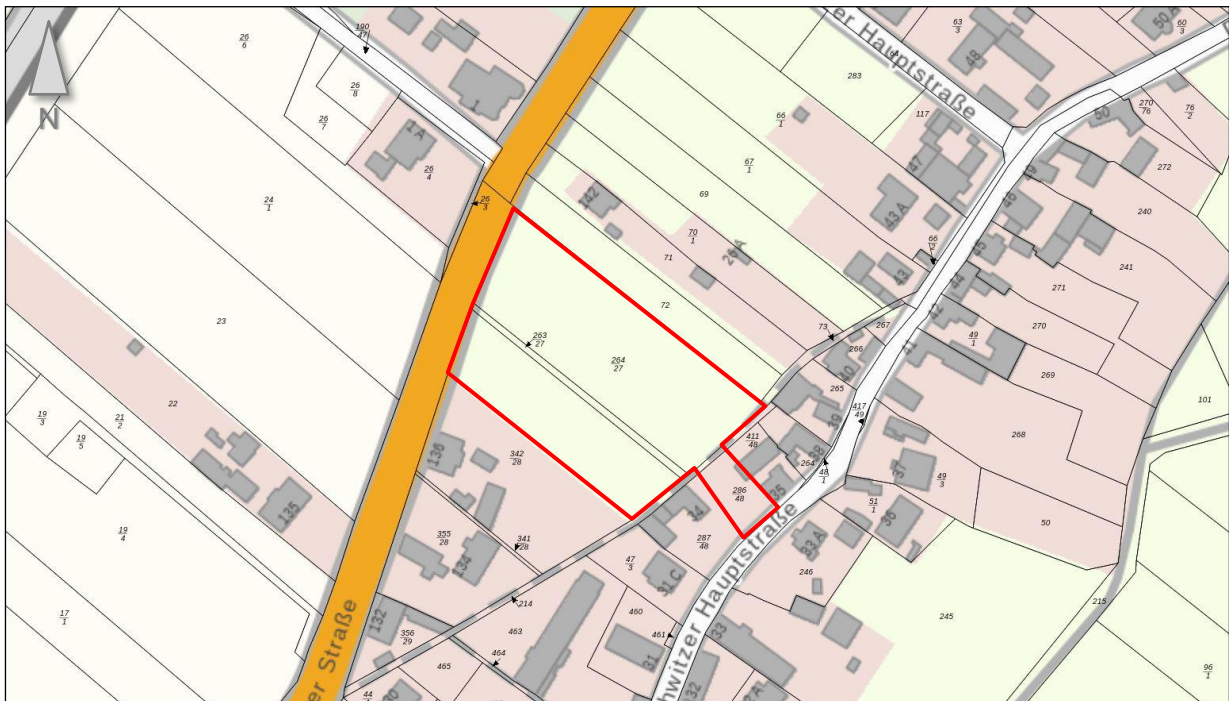


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

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

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

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

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

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

Es wird zudem auf § 9 Abs. 3 DSchG ST hingewiesen. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Außerdem ist das Vorhaben mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz vereinbar.

4.4 Altlasten

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

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Regionalplanung

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

Die Gemeinde Elsteraue ist in der REP Halle 2010 dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen zugeordnet.

Gemäß Grundsatz 4.26. G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

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

5.3 Flächennutzungsplan

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

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.

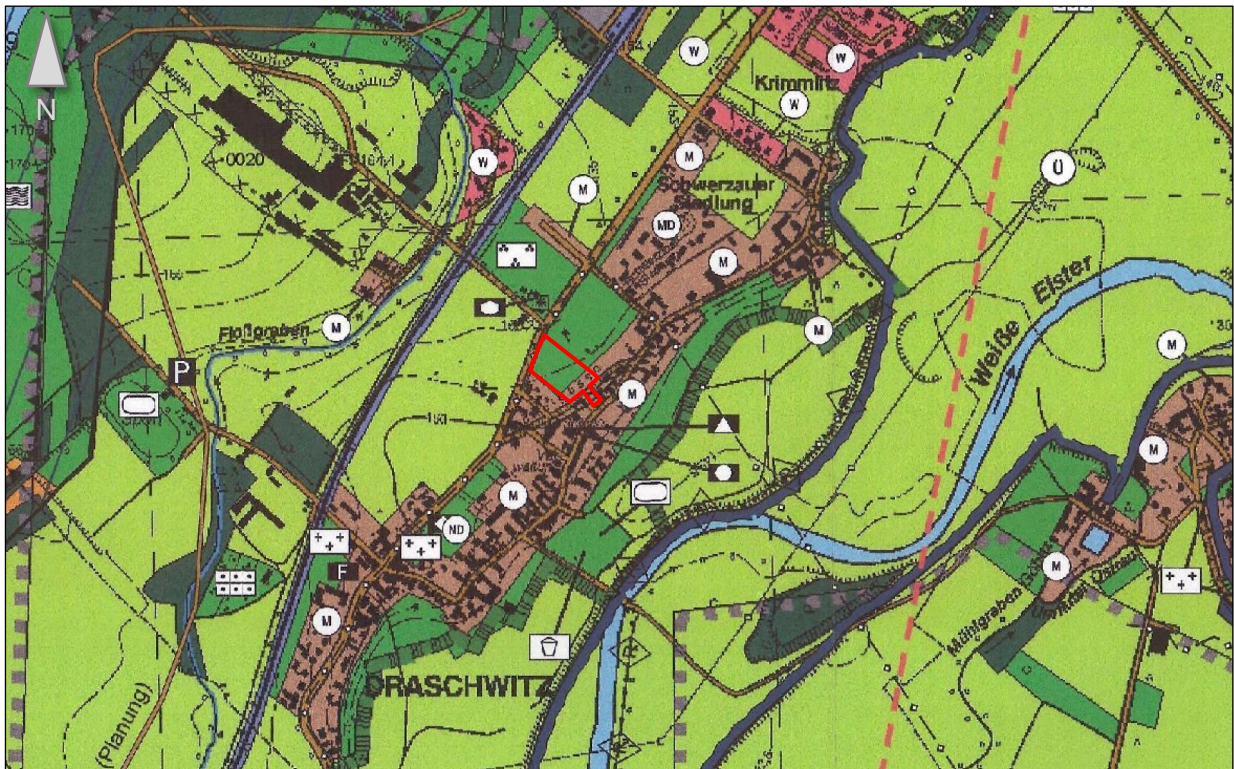


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt auch eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören, zudem wäre die erforderliche Erschließung dafür nicht gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m und entlang dem festgesetzten Lärmschutzwall in einem Abstand von 5 m. Somit entsprechen diese dem § 6 Abs. 5 BauO LSA. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die

tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

6.4 Stellplätze

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

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke an das bestehende Verkehrsnetz ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche sich von dem südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in das Plangebiet hinein erstreckt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 7,1 m.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge festgesetzt (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Festsetzung entspricht der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden. Im Abstand von 1 m zum Wendehammer vergrößert sich die Straße auf eine Breite von 7,5 Metern.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

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

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

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

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Draschwitz, welche sich auf der Zeitzer Straße direkt am Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz).

Die nächste Haltestelle befindet sich auf der Draschwitzer Straße ca. 50 m südwestlich des Plangebiets. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linien 840 (Nißma – Reuden – Nißma), 848 (Staschwitz – Reuden – Staschwitz) sowie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz).

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

7.2 Trinkwasserversorgung

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

7.3 Löschwasserversorgung

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

7.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband AZV Weiße Elster – Hasselbach/Thierbach und die Eurawasser Aufbereitungs- und Entsorgungsgesellschaft Saale-Unstrut mbH.

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

7.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

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

Mit Datum vom 20.04.2021 liegt ein geotechnischer Bericht (Buchholz+Partner, Anlage 2 zur Begründung) vor. Im Ergebnis zweier im Plangebiet durchgeführter Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Korngrößenverteilung wurde festgestellt, dass eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht erfolgen kann. Im Ergebnis der durchgeführten Sieb-/Schlamm-Analysen nach DIN EN ISO 17892-4 wurde für den Lösslehm ein Durchlässigkeitsbeiwert von $8,0 \cdot 10^{-9}$ und für den Löss von $8,0 \cdot 10^{-8}$ m/s laborativ ermittelt. Gemäß dem DWA-Regelwerk ergeben sich korrigierte Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,6 \cdot 10^{-9}$ m/s, und $k_f = 1,6 \cdot 10^{-8}$ m/s.

Es werden Alternativen zu einer konventionellen Verrieselung am untersuchten Standort vorgeschlagen. Neben einer direkten Anbindung an das öffentliche Entwässerungsnetz kann die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit Überlauf in den Kanal erfolgen.

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

7.6 Stromversorgung

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

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die MITNETZ Gas mbH.

7.8 Telekommunikation

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

7.9 Abfallentsorgung

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

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen

8 Immissionsschutz

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

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

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

Trotz des empfohlenen 5 m breiten und 3 m hohen Lärmschutzwalls würden die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin mehr als 5 dB betragen, weil die Länge des Lärmschutzwalls jedoch durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs des B-Plans begrenzt ist. Demzufolge werden die Schallimmissionen der Bundesstraße B2 seitlich am Lärmschutzwall in das Plangebiet hineinwirken.

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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

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

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

9 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	5.382	79,0
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	1.615	23,7
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.767	55,3
Grünfläche	501	7,4
Verkehrsfläche	862	12,7
Stellplätze	50	0,7
Gehweg	14	0,2
Summe	6.809	100

10 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

11 Hinweise

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

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BauO LSA (2020):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).
- BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BNatSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- BodSchAG LSA (2019):** Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- DSchG ST (2005):** Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- LEntwG LSA (2017):** Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).
- NatSchG LSA (2019):** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).
- PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Planungen

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

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

Literatur

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

Internetseiten

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

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

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

(goritzka akustik, 09.03.2021)

Anlage 2

Geotechnischer Bericht

(BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 20.04.2021)