

Stadt Alsleben (Saale)

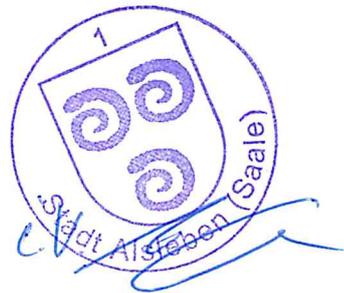
# Bebauungsplan Nr. 10

## „Alte Siedlung“

### Begründung

Satzung

Stand: 01.07.2020



Entwurfsverfasser:

Dipl.-Bauing. (FH) Horst Grill  
Alte Siedlung 4  
06425 Alsleben (Saale)

## Inhaltsverzeichnis

|      |  |          |
|------|--|----------|
| 1.   | Veranlassung   | 3        |
| 2.   | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets  | 6        |
| 3.   | Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung   | 6        |
| 3.1  | Flächennutzungsplan  | 6        |
| 3.2  | Raumordnung  | 8        |
| 4.   | Ziele und Zwecke des Bebauungsplans  | 12       |
| 5.   | Planinhalte und Festsetzungen  | 13       |
| 5.1  | Art der baulichen Nutzung  | 13       |
| 5.2  | Maß der baulichen Nutzung  | 14       |
| 5.3  | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen   | 14       |
| 5.4  | Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen   | 15       |
| 5.5  | Verkehrsflächen  | 15       |
| 5.6  | Ver- und Entsorgung  | 16       |
| 5.7  | Grünflächen  | 18       |
| 5.8  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft               | 18       |
| 5.9  | Immissionsschutz   | 18       |
| 5.10 | Bindungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 19       |
| 6.   | Hinweis  | 20       |
| 7.   | Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie   | 20       |
| 8.   | Maßnahmen zur Verwirklichung   | 21       |
| 9.   | Wesentliche Auswirkungen   | 22       |
| 10.  | Flächenbilanz  | 24       |
| 11.  | Literaturverzeichnis   | 25       |
| 12.  | Artenschutzrechtlicher Beitrag   | Anlage I |

## 1. Veranlassung

Die Stadt Alsleben (Saale) verzeichnet seit einiger Zeit verstärkt Anfragen nach Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen. Dies war Anlass für die Stadt sich mit der Thematik der innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung stehenden freien Bauflächen aus einander zu setzen. Dabei stellte sich heraus, dass freie Bauflächen, um diese Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes befriedigen zu können, derzeit nicht im angemessenen Umfang zur Verfügung stehen. Der vorhandene Einfamilienhaus-Standort „Am Kringel“ ist bereits zu 80 % belegt und die Eigentümer der restlichen freien Bauflächen möchten zurzeit nicht veräußern. Im Weiteren sind innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Alsleben (Saale) adäquate Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen ab 700 m<sup>2</sup> für den Bau von Einfamilienhäusern nicht vorhanden bzw. die vorhandenen geeigneten Baulücken stehen nicht in angemessener Anzahl zur Verfügung. Teilweise können diese Baulücken aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht mit freistehenden Gebäuden bebaut werden. Auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Florian-Geyer-Siedlung“ kann an dieser Situation nicht grundlegend etwas ändern. Durch diesen wird lediglich die Bebauung von zwei Grundstücken begünstigt. Somit wird lediglich mit einer Zunahme von ca. 2 bis 4 Wohneinheiten gerechnet. Die Stadt Alsleben (Saale) möchte aber die Situation wirksam verbessern und hat sich dafür entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen um Baurecht auf dem Areal an der „Alten Siedlung“ zu schaffen. Wegen der zentralen Lage des Gebiets in landschaftlich reizvoller Umgebung und auf Grund der anliegenden Siedlungsinfrastruktur im näheren Umfeld soll die Fläche für die Errichtung von attraktiver Wohnbebauung überplant werden. Nicht zuletzt wird hierdurch auch die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt. Im Weiteren wird man mit diesem Bebauungsplan auch der gestiegenen Baulandnachfrage gerecht (Bauwillige aus der Stadt Alsleben (Saale) selbst und Zuzugswillige) und der Stadt Alsleben (Saale) wird er ermöglichen perspektivisch ausreichend Bauland für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen zu können. Es ist das Ziel der Stadt Alsleben (Saale), durch die verstärkte Ansiedlung junger Familien, dem Rückgang der Bevölkerung entgegenzuwirken und jungen Familien in der Stadt eine Möglichkeit zum Bauen zu eröffnen. Zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur wie Fleischer, Bäcker, Lebensmittelgeschäfte sowie der Grundschule und der Kindergärten ist es von entscheidender Bedeutung vor allem junge Familien zur Ansiedlung in der Stadt Alsleben (Saale) zu bewegen. Ohne verfügbares Bauland kann dies nicht realisiert werden. Dieses Ziel soll aber grundsätzlich nicht heißen, dass dadurch die Möglichkeit für den Eigenheimbau von älteren Personengruppen einschränkt werden soll. Um dem Ziel der Stadt Alsleben (Saale) gerecht zu werden soll nunmehr eine Teilfläche der ehemals durch die GPG „Saaletal“ genutzten Fläche mit einem Bebauungsplan überplant werden.

In der Stadtratssitzung am 19.12.2018 wurde über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beraten. Der Stadtrat kam zu dem Ergebnis eine Teilfläche der ehemals durch die GPG „Saaletal“ genutzten Fläche, an der Straße „Alte Siedlung“, mit einem Bebauungsplan zu überplanen und fasste in seiner Sitzung den Beschluss-Nr. AL 191/2018 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alte Siedlung“ im beschleunigten Verfahren. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 im „Saale-Wipper-Boten“, dem amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bekannt gemacht. Die Stadt Alsleben (Saale) ist Mitglied dieser Verbandsgemeinde.

Das Fläche des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) zum größten Teil (Flurstücke 373, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347) als Wohnbaufläche dargestellt. Dem entsprechend soll die Fläche im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Bundesgesetzgeber hat für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren zwei Möglichkeiten vorgesehen. § 13a BauGB und § 13b BauGB. § 13a BauGB berührt die Bebauungspläne der Innenentwicklung und § 13b BauGB eröffnet die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Beide

Möglichkeiten besitzen in Bezug auf ihre Anwendbarkeit maximale Grundflächen. Für beide Möglichkeiten würde der zu erstellende Bebauungsplan die Flächenvorgaben erfüllen.

Nach Recherche und Auswertung der Rechtsprechung zu einigen Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kommt die Stadt Altleben (Saale) zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des § 13b BauGB durchzuführen.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 der § 13a BauGB entsprechend auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist gemäß der Vorgabe des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2018 ist am 21.12.2018 erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezieht kann gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13b BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 5018 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baufläche und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In Allgemeinen Wohngebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Auenwald Plötzkau“ befinden sich nordöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 4,7 km.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Siedlung“, Satzung

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Nach Auswertung der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Alsleben (Saale) in den letzten 10 Jahren kann die Entwicklung der Einwohnerzahlen, bei leicht rückläufiger Entwicklung, als stabil angesehen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll, wie Eingangs auch schon beschrieben, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen und der Stadt Alsleben (Saale) ermöglichen vor allem auch für jüngere Menschen attraktive Bauplätze vorzuhalten und diese damit auf Dauer im Ort zu halten und nicht an die umliegenden Gemeinden zu verlieren.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) stellt die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans zum größten Teil so dar wie im Bebauungsplan festgesetzt. Ein geringer Teil (Flurstücke 2348, 2349, 2350, 2351) ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist in diesem Fall gegeben. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kares (ca. 4,3 ha) welches nördlich durch die „Feldstraße“, westlich durch die „L 85“, südlich durch die Bebauung eines Discounters sowie eines Telekommunikationsunternehmens und östlich durch die Straße „Alte Siedlung“ eingegrenzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur einen Teil dieser Kare-Fläche, welche früher durch die GPG „Saaletal“ genutzt wurde. Dieses Teilgebiet grenzt unmittelbar nach Norden, Osten und Süden an die vorhandene Bebauung der „Feldstraße“ und der „Alten Siedlung“ an. Die durch diesen Bebauungsplan mögliche Bebauung würde diese vorhandene Bebauung entlang der „Alten Siedlung“ fortführen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 372, 373, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350 und 2351 der Flur 12 in der Gemarkung Alsleben.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung 220 m und in Ost-West-Richtung 72 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 1,5254 ha.

Die Geländehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht von etwa 100,61 m ü. NHN am nordwestlichen Rand bis zu etwa 91,50 m ü. NHN am südöstlichen Rand des Plangebiets.

## **3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) wurde am 08.07.2008 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 08.08.2008 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist somit wirksam.

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist einen Wohnungs-Baubedarf bis zum Jahr 2020 von insgesamt 143 Wohneinheiten (WE) aus. 73 WE sollen davon durch Neubau entstehen. Der Rest durch Modernisierung bestehender Bausubstanz.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Siedlung“, Satzung

Der für den Neubau ermittelte Flächenbedarf für 73 WE beträgt bei einer mittleren Bebauungsdichte von 20 WE/ha (Bruttofläche für Gebiete mit Einfamilienhäusern, entspricht 500 m<sup>2</sup>/WE) 3,65 ha. Bei 800 m<sup>2</sup>/WE beträgt diese Fläche dann schon 5,84 ha. Für die Bedarfsdeckung wurden die folgenden Flächen ausgewiesen:

1. Wohnbaufläche, westlich Alter Siedlung 1,80 ha
  - Brachfläche, innerörtlich, ca. 30 - 35 WE Neubau
2. Auslastung innerörtlicher Standorte in Wohnbauflächen 1,16 ha
  - Wohnbaufläche „Am Kringel“ (erschlossen)  
ca. 10 WE Verdichtung, Nutzung von Restflächen
  - Friedhofstraße, straßenbegleitend (teilerschlossen)  
ca. 4 WE Verdichtung, Nutzung von Restflächen
  - übrige Reserveflächen im Stadtgebiet als Verdichtung ca. 10 WE
3. Gemischte Baufläche An der B 6 0,25 ha
  - An der B 6, Wiesengelände, innerörtlich, ca. 5 WE, anteilig
4. Auslastung innerörtlicher Standorte in Gemischten Bauflächen 0,63 ha
  - Verdichtung auf Reserveflächen, z. B. bei Auslagerung  
von Gewerben bis 2020, ca. 25 WE x 250 m<sup>2</sup>
  - Nachnutzung von Standorten nach Abgang  
kein Ansatz von Flächen, da Ersatz

Mit diesem Bebauungsplan soll jetzt ein Teil der unter Punkt 1 aufgeführten Fläche überplant.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) als Wohnbaufläche dargestellt, lediglich der nordöstliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale)

Bei der Grünfläche handelt es sich um die Hausgärten der an der Feldstraße gelegenen Wohnhäuser. Die Gartennutzung wurde zwischenzeitig aufgegeben, so dass diese Fläche brach gefallen ist. Städtebaulich wird am Bestand der Hausgärten nicht festgehalten. Dies ist auch nicht notwendig, da der überwiegende Teil der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (60%) der späteren Gartennutzung dienen wird. Eine geringfügige Abweichung wird daher als vertretbar angesehen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Verlagerung der als Hausgärten genutzten Fläche in die Wohnbaufläche hinein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Folgerichtig werden sämtliche Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Übrigen hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in seiner Sitzung am 13.07.2010 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Verbandsgemeindengesetz (VerbGemG LSA), beschlossen (Beschluss Nr. 43/2010). Der derzeitige Planungsstand weicht vom genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) in dem Umfang ab, dass er auch die Fläche der ehemaligen Hausgärten als Wohnbaufläche vorsieht. Seit dem Frühjahr 2018 wird die Bearbeitung an dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan durch das Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt fortgesetzt. Im August 2018 wurde im Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) über den zukünftigen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) beraten. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird gemäß Abstimmung die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche so in ihrem Flächennutzungsplan übernehmen. Somit entspricht dann auch die vorgenommene Abweichung vom Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Derzeitig kann davon ausgegangen werden, dass die Verbandsgemeinde Saale-Wipper das Verfahren zum Abschluss bringen wird, da durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper derzeit kein Beschluss zur Einstellung des Verfahrens gefasst wurde.

### **3.2 Raumordnung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11.03.2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Alsleben (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Alsleben (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Unmittelbar östlich vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Alsleben, Schule“. Diese Bushaltestelle wird von vier Buslinien bedient, die Alsleben mit Bernburg, Aschersleben, Plötzkau und Könnern verbindet.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Alsleben (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) als Wohnstandort.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Siedlung“, Satzung

von Wohn- und Arbeitsstätten unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Errichtung von Wohnstätten bei.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

### Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Die Stadt Alsleben (Saale) ist gemäß Ziel 5.2.3 Grundzentrum. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan wird das Erreichen dieses Ziels unterstützt.

Im Weiteren wird gemäß Ziel 5.5.3.4 das "Untere Saaletal" als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Nach der Gründung zu diesem Vorbehaltsgebiet ist dort Ziel Erhalt, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Diese Zielsetzungen werden dadurch beachtet, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans räumlich so abgegrenzt wird, dass dieser nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Saale" hinein reicht.

Der Bebauungsplan passt sich an die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an. Deshalb wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

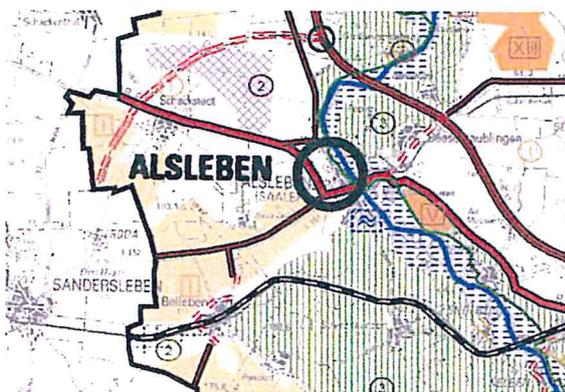


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Zwischenzeitlich gehört die Stadt Alsleben (Saale) nicht mehr der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg an. Sie gehört jetzt der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg an.

Nach Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 16.03.2010 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes ist beabsichtigt, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 dazu den entsprechenden Beschluss gefasst. Mit Beschluss vom 02.06.2016 hat die Regionalversammlung den

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Siedlung“, Satzung

Planentwurf mit Begründungen sowie dem Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG i. V. m. § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11.07.2016 bis 11.10.2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

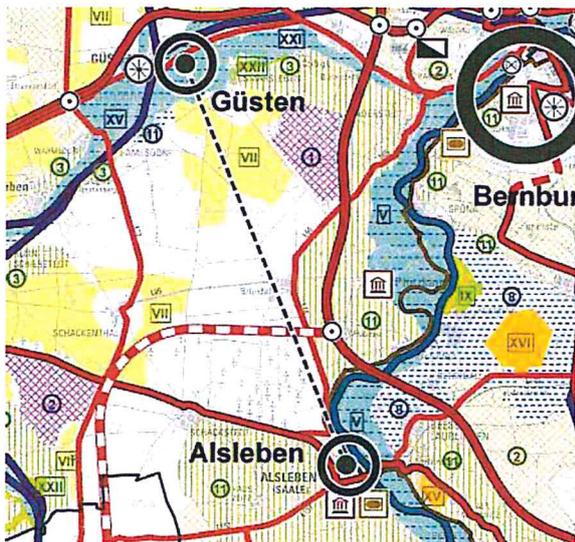


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (Entwurf)

Die Stadt Alsleben (Saale) zählt zum Ländlichen Raum des Typs 4. *„In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.“* Die Ausweisung der Baufläche dient einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahlen und soll auch einem Wegzug von Einwohnern entgegenwirken. Im Weiteren ist auch durch die gute wirtschaftliche Entwicklung der ortsansässigen Betriebe der Bedarf an Arbeitskräften hoch. Diese kommen zum Teil aus dem Umland. Durch die neue Baufläche ergibt sich für diese Arbeitskräfte die Möglichkeit sich in der Stadt Alsleben (Saale) anzusiedeln. Somit dient der Bebauungsplan der Umsetzung des o. g. genannten Ziels.

Laut Planentwurf ist die Stadt Alsleben (Saale) im Zentrale Orte Konzept als Grundzentrum ausgewiesen. Nach Ziel 28 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg erfolgt eine Teilung der grundzentralen Funktionen zwischen den Städten Güsten und Alsleben (Saale). Die räumliche Abgrenzung der funktionsteiligen Grundzentren ist den Festlegungskarten zu entnehmen. Nach der Festlegungskarte 2.3.20 zur räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes der Ortslage Alsleben des funktionsteiligen Grundzentrums Güsten-Alsleben liegt das Gebiet des Bebauungsplans innerhalb des Zentralen Ortes.

Für die Entwicklung der Region ist gemäß Ziel 64 Nr. 39 die Straßenverbindung L 74 Bründel – B 6 von Bedeutung.

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bildet gemäß Ziel 80 einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Der Saale-Radwanderweg wird mit der Nr. 12 als wichtige Verbindung im Regionalen Entwicklungsplan geführt.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll gemäß Grundsatz 94 die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden. Als Nr. 11 werden Teile des Saaletals als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt.

Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Saaletals“ wurde im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg um das Gebiet des Naturparkes „Unteres Saaletal“ mit der Saaleaue und ihren Nebentälern erweitert. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, zur Sicherung der Kontinuität der Verbundachse und für das Landschaftsbild. Die Verbundfläche verbindet das Wippertal, die Fuhne- und Bodeniederung mit dem Elbtal, aber auch voneinander getrennte naturschutzfachlich bedeutsame Auwaldgebiete wie die Auwälder bei Plötzkau, Nienburg und Aderstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet des Naturparkes „Unteres Saaletal“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Vorbehaltsgebiet nicht beeinträchtigt.

#### Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) liegt seit November 1999 vor (BIL). Der Landschaftsplan enthält einen Entwicklungsplan mit Maßnahmenvorschlägen und Anforderungen an die Nutzungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung einer Teilfläche der ehemaligen durch die GPG „Saaletal“ genutzten Fläche um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit dieser Teilfläche zu schaffen. Erst mit dem Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens kann diese Fläche als Bauland bereitgestellt werden und damit der großen Nachfrage nach Bauland für den freistehenden Eigenheimbau in der Stadt Alsleben (Saale) nachgekommen werden. Da die Baulandreserven für den freistehenden Eigenheimbau im Stadtgebiet nahezu ausgelastet sind macht es sich unabdingbar zügig Flächen auszuweisen und zu erschließen um Bauwillige, insbesondere junge Familien, in Alsleben (Saale) zu halten bzw. aus den Umlandgemeinden anzuziehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauland für die Errichtung von bis zu 16 Eigenheimen der ortsansässigen und umliegenden Bevölkerung geschaffen werden. Im Weiteren wurde die Größe des Plangebietes so gewählt, dass maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an die vorhandene Bebauung entstehen werden und eine sehr moderate und

bedarfsgerechte Stadtentwicklung erreicht wird. Die vorgenannten Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von brachliegender Grünfläche in Bauland.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll das Baugebiet für die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist überwiegend ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Das Bebauungsplangebiet soll der weiteren Errichtung von attraktivem Wohnraum dienen. Es soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Für Bebauungspläne im Sinn des § 13b BauGB kommen nur Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Nicht eindeutig geregelt ist in § 13b BauGB, ob ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden kann oder ob alle Baugebiete ausgewiesen werden können, in denen eine Wohnnutzung zumindest auch zulässig ist. Nach der derzeitigen Rechtsprechung wurde jedoch klargestellt, dass es sich bei dem Willen des Gesetzgebers nur um Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen handeln kann. Da direkt an das Bebauungsplangebiet die auch vom Busverkehr genutzten Gemeindestraßen „Feldstraße“ und „Alte Siedlung“ anliegen, könnte dies durch den Busverkehr zur Überschreitung der nach TA-Lärm für Reine Wohngebiete vorgegebenen Immissionsrichtwerte führen. Vorsorglich wird daher das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen am Standort ausgeschlossen. Dies ist erforderlich um dem Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter des § 13b BauGB im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen. Durch diesen Ausschluss soll das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelange möglichst gering gehalten werden. Es wird außerdem sichergestellt, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln können, die die Wohnruhe stören könnten.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), insbesondere kleine Läden zur Gebietsversorgung, können aber auch in einem auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sein.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche, geringfügig als Grünfläche, dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird nicht berührt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Der genehmigte Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (II, § 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Städtebauliches Ziel ist es, eine verdichtete und flächensparende Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf angewendet werden.

### Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit bis zu zwei festgesetzt. Dies entspricht der an der Feldstraße und der westlichen Seite der Straße Alte Siedlung vorhandenen Bebauung. Für den angestrebten individuellen Wohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet erscheinen zwei Vollgeschosse als ausreichend, Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sind im Geltungsbereich städtebaulich unerwünscht.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Städtebauliches Ziel der Stadt Alsleben (Saale) ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung. Deshalb wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die räumliche Lage der Baugrenzen wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Baufreiheit in dem Allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig eingeschränkt wird. Deshalb verläuft die

Baugrenze grundsätzlich in einem Abstand von 2,0 m bis 3,0 m zu angrenzenden Flächen. Dies entspricht im Bereich des 3,0 m Abstandes der Mindestdiefe der Abstandsfläche nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen überdachte Stellplätze und Garagen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der benachbarten Verkehrsfläche (Planstraße A und Feldstraße) nicht zugelässig sind. Es ist städtebauliche Absicht der Stadt Alsleben (Saale), den Straßenraum zwischen den Gebäuden und der Straße frei von störenden Einbauten wie Carports oder Garagen zu halten. Als überdachte Stellplätze werden begrifflich Carports bezeichnet. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der benachbarten Verkehrsfläche unzulässig (textliche Festsetzung 2.2). Einfriedungen gelten als Nebenanlagen, sollen aber anders als andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nämlich an den Grundstücksgrenzen) zulässig sein. Eine straßenseitige Höhenbeschränkung auf maximal 1,30 m über der Höhe der fertigen Straße in Straßenachse ist notwendig, um einen offenen Bebauungscharakter entlang der Straße zu gewährleisten. Höhere Einfriedungen würden den Blick entlang der Straße einengen. Dies würde dem städtebaulichen Ziel eine aufgelockerte Bebauung entlang der Straße zu erreichen widersprechen. Die Festlegung eines Bezugspunktes durch die Vorgabe einer Straßenhöhe über NHN lässt sich nicht einheitlich festlegen. Das Gelände weist in nord-südlicher Richtung ein natürliches Gefälle auf. Diesem Gefälle folgend wird der zukünftige Straßenverlauf. Die Höhenlage der Straßenachse fällt damit auch und lässt sich erst mit der Straßenbauplanung für jeden Punkt vor den zukünftigen Baugrundstücken genau bestimmen.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Weiterhin kann im Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen städtebaulich nur für den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche getroffen. Für die übrigen Bereiche wird dies nicht für erforderlich gehalten und es wird deshalb im Bebauungsplan nichts weiter festgesetzt als bereits unter dem Punkt „5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen – *Baugrenzen*“ beschrieben. Im Weiteren regelt § 12 Abs. 2 BauNVO die mögliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Die straßenseitige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der „Feldstraße“ und der „Alten Siedlung“ aus. Für die sich entwickelnde tiefer liegende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die straßenseitige Erschließung von der zu bauenden öffentlichen Planstraße A aus erfolgen.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Unmittelbar südöstlich vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Alsleben, Schule“. Diese Bushaltestelle wird von vier Buslinien bedient, die Alsleben mit Bernburg, Aschersleben, Plötzkau und Könnern verbindet.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen in der „Feldstraße“ bzw. der „Alten Siedlung“ möglich. Zur Versorgung innerhalb des Baugebiets ist grundsätzlich eine Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass neue Versorgungsleitungen grundsätzlich nicht oberirdisch verlegt werden dürfen. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des Wohngebiets mindern.

### Elektrizität und Gas

Das Plangebiet wird durch die MITNETZ Strom GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Einspeisung erfolgt von der „Feldstraße“ und der „Alten Siedlung“ aus. Zur Versorgung innerhalb des Baugebiets ist grundsätzlich die Verlegung einer neuen Leitung erforderlich.

Die Gasversorgung im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) erfolgt durch die MITNETZ Gas GmbH. Eine Einspeisung kann von der Feldstraße aus erfolgen.

### Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der „Feldstraße“ und der „Alten Siedlung“ sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Zur Versorgung innerhalb des Baugebiets ist grundsätzlich die Verlegung einer neuen Leitung erforderlich.

### Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz der MIDEWA erfolgen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle 1 auf S. 7 des Arbeitsblatts).

Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von  $\geq 0,3$  bis  $\leq 0,7$  beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle 1 des Arbeitsblattes  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ . Für Allgemeine Wohngebiete mit mehr als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl  $> 0,7$  bis  $\leq 1,2$  beträgt dieser Bedarf nach der Tabelle 1 des Arbeitsblattes  $96 \text{ m}^3/\text{h}$ . Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d. h. feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 800 I Wasser je Minute ( $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ) über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Alsleben (Saale) bzw. über die Verbandsgemeinde Saale-Wipper bereitgestellt.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 5 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 5 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d. h. auf die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Hydranten in der Trinkwasserleitung. Durch diese kann eine Versorgung des gesamten Wohngebietes mit Löschwasser erfolgen. Die Hydranten befinden sich im Bereich der Kreuzung „Feldstraße“/„Alte Siedlung“ und in der Straße „Alte Siedlung“.

Die Trinkwasserlieferung der MIDEWA erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüft die MIDEWA ihre im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert.

#### Telekommunikation

Das Allgemeine Wohngebiet ist gegenwärtig nicht durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH an das Telekommunikationsfestnetz angeschlossen. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden sich in der „Feldstraße“ und der „Alten Siedlung“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Abwasser

Die Stadt Alsleben (Saale) gehört zum Verbandsgebiet des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Geltungsbereich über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ in der „Feldstraße“ und den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) in der „Alten Siedlung“. Innerhalb des Plangebiets ist ein neuer Schmutzwasserkanal zu bauen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unterhalb der belebten Bodenzone nicht möglich. Es können keine sickerfähigen Schichten nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 nachgewiesen werden. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser liegen demnach ungünstige Standortverhältnisse vor. Es ist deshalb eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser nur über eine Regenwasserkanalisation oder alternativ über eine flache, großflächige Muldenversickerung, über die belebte Bodenzone im und um den B-Planbereich, möglich.

#### Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr an den Grundstücken. Die neue Straße (Planstraße A) ist so bemessen, dass eine Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. In der Nähe des Baugebiets befinden sich am westlichen Ende der „Feldstraße“ Wertstoffsammelbehälter für die Sammlung von Altglas. Die Wertstoffbehälter werden regelmäßig durch von dem Unternehmen „Der Grüne Punkt – Duales System Deutschland GmbH“ beauftragte Entsorgungsunternehmen geleert und abgefahren.

## 5.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Auf diesen öffentlichen Grünflächen soll Rasen angesät werden. Auf das Anpflanzen von Straßenbäumen soll in dieser Grünfläche wegen der geringen Straßenbreite der „Alten Siedlung“ verzichtet werden. Ein vereinzelt Anpflanzen von Bodendeckern und Solitär-Blühsträuchern ist auch möglich. Diese brauchen nicht so viel Raum wie ein Straßenbaum und können als Pflegemaßnahme zeitlich versetzt auch mal „auf Stock“ gesetzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Gehweges und je einer Zufahrt von der Verkehrsfläche mit einer Breite von bis zu 3,0 m zum jeweils anliegenden Baugrundstück möglich.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden auch private Grünflächen festgesetzt. Diese schließen in einer Breite von 5 m an den südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an. Der nordwestliche Teil dieser privaten Grünfläche dient der Erhaltung der dort vorhandenen Bäume. Für diesen Bereich wird deshalb ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Auf dem südöstlichen Teil der privaten Grünfläche ist dagegen weniger Bewuchs vorhanden. Daher wird für diesen Bereich ein Pflanzgebot festgesetzt. Ziel ist es auf diesem Teil eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen, die den Bereich des Bebauungsplans in südwestlicher Richtung eingrünt. Zusätzlich dazu kann im Bereich des Pflanzgebots eine punktuelle Anpflanzung von heimischen kleinkronigen Laubbäumen erfolgen. Die heimischen kleinkronigen Laubbäume dienen dabei nicht als Ersatz für die dreireihige Strauchhecke sondern sind als eine zusätzliche Option für den Verpflichteten zu verstehen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Einfriedungen möglich.

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

Trotz der nicht vorhandenen sickerfähigen Schichten im Untergrund soll je nach Möglichkeit das auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sowie auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ordnungsgemäß (Muldenversickerung) versickert werden. Eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Damit kann die ordnungsgemäße Beseitigung des auf den Grundstücken in den Baugebieten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers unterstützt werden. Im Weiteren ist es auch möglich, dass das Niederschlagswasser auf einem benachbarten Grundstück im Plangebiet versickert werden darf. Dadurch darf das Niederschlagswasser benachbarter Grundstücke in gemeinsamen Anlagen versickert werden. Ebenso ist es zulässig, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden und auf diese Weise die Menge des zu versickernden Wassers zu reduzieren.

## 5.9 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen

auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Für den Bebauungsplan wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen so gering ist, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mit erheblichen Belästigungen aus Verkehrslärm zu rechnen ist. Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind nennenswerte Vorbelastungen durch Gewerbelärm nicht vorhanden. Auch andere Vorbelastungen durch Emissionsarten wie Lärm, Gerüche oder Erschütterungen sind dort nicht in unzulässiger Weise vorhanden.

## **5.10 Bindungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Erhaltung von Bäumen

Im nordwestlichen Teil der privaten Grünfläche sind Bäume vorhanden und prägen das Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur angrenzenden Wiesenfläche. Diejenigen vorhandenen Bäume im Geltungsbereich, die sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen befinden, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Bäume sind unabhängig von ihrer Größe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der privaten Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans gleichwertig zu ersetzen. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) und dem Ortsteil Gnölbzig (Baumschutzsatzung).

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn:

- der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks auf Grund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, geschützte Bäume zu entfernen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern und er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von diesen Verpflichtungen befreien kann,
- von dem geschützten Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert ausgehen, und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können,
- der geschützte Baum krank ist, und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- die Beseitigung des geschützten Baumes aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist.

Für die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Alsleben (Saale) geschützt sind und im Bebauungsplan nicht mit dem Erhaltungsgebot belegt sind, richten sich Anzahl, Mindeststammumfang und Standort der Ersatzpflanzungen unmittelbar nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

### Anpflanzen einer Strauchhecke

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist das Ziel eine mindestens dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. In Pkt. 5 des Teil B - textlichen Festsetzungen wurde eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl von einheimischen Straucharten, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt, geeignet sind. Als Bepflanzung sind mindestens 2 x verpflanzte Sträucher ab 50 cm Höhe zu verwenden. Der Abstand der Laubsträucher zueinander beträgt mindestens

1,50 m. Diese Maßnahme ist durch den Eigentümer des Grundstücks spätestens in der nächsten auf den Beginn der Eingriffe auf dem jeweiligen Baugrundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen. Die angepflanzten Hecken sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist eine Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

Diese textliche Festsetzung gewährleistet die angestrebte Eingrünung des Wohngebiets durch eine Strauchhecke in südwestlicher Richtung. Gleichzeitig soll mit dieser Festsetzung auch die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden und es wird damit ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

## 6. Hinweise

### Archäologische Denkmale

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, hat diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises 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. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.

### Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale) keine Altlastverdachtsflächen.

### Kampfmittel

Es sind keine kampfmittelbelasteten Flächen im Geltungsbereich verzeichnet. Vorsorglich wird daraufhin hingewiesen, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung der Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Die Vorschriften der KampfM-GAVO sind einzuhalten, insbesondere die Melde- und Sicherungspflichten.

## 7. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

Pläne sind insbesondere auch Flächennutzungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Natura 2000-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2018/43/EU der Kommission vom 12.12.2017 zur Verabschiedung einer elften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 4,7 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das südlichste Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Dort befindet sich auch das südlichste Teilgebiet des Europäischen Vogelschutzgebiets „Auenwald Plötzkau“. Mit den südlichsten Teilgebieten dieser beiden Gebiete befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereichs zwei Natura 2000-Gebiete.

Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden aufgrund dieser großen Entfernung, der räumlich trennenden Wirkung der Autobahn 14 und den vorherrschenden Windrichtungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen den Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung um den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorhanden und wird durch dessen Aufstellung nicht verändert. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine neue öffentliche Straße (Planstraße A) gebaut. Das Plangebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. Die vorhandene Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser- und Abwasserleitungen muss im Plangebiet erweitert werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt und es gilt § 13a BauGB entsprechend.

Bei den Fällen des § 13b BauGB handelt es sich um Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt

weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da der Bebauungsplan mit 5018 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festsetzt, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans kein Ausgleich erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13b BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

## 9. Wesentliche Auswirkungen

### Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Wenngleich mit Blick auf das Plangebiet Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser einhergehen, so werden diese weder als erheblich noch als wesentlich eingeschätzt. Die zunehmende Versiegelung mit ihren Wirkungen auf Boden und Wasser erscheint prozentual zwar beachtlich, ist aber absolut betrachtet und in Hinblick auf den unterbleibenden Landschaftsverbrauch andernorts relativ gering.

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (NatSchG LSA) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Plans nicht erforderlich. Es braucht auch keine Überwachung nach § 4c BauGB stattfinden. Insofern müssen für die Aufstellung des Plans die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gleichwohl sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Alsleben (Saale) geht davon aus, dass diese Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt werden.

Auf Grund der §§ 8 und 45 Abs. 2 Ziff. 1 des KVG LSA hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) in seiner Sitzung am 08.11.2017 die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) und dem Ortsteil Gnölbzig“ beschlossen. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Hecken und Baumgruppen unter Schutz gestellt. Die im Plangebiet vorhandene Vegetation unterliegt in Teilen dieser Satzung und ist dadurch geschützt. Ausnahmen von den Verboten können nach § 6 der Satzung erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 7 Baumschutzsatzung). Diese können dann innerhalb des Plangebiets oder auf einem angrenzenden Grundstück (z. B. Friedhof) erfolgen. Auf Grund dessen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets die zu beseitigenden unter Schutz gestellten Bäume, Hecken und Baumgruppen in angemessener Weise ausgeglichen werden. Im Weiteren ist auch durch die Grundflächenzahl von 0,4 gesichert das 60 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche naturnah gestaltet, genutzt und nicht versiegelt wird. Dies lässt z. B. auch den Erhalt einzelner im Bestand vorhandener Bäume zu. Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes unter dem Punkt 5.10 der Begründung beschrieben.

Das Plangebiet liegt - abgesehen vom Naturpark "Unteres Saaletal" - nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Im Weiteren verfügt die Gemeinde nach artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung (siehe Pkt. 12 - Anhang I) nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Die Stadt Alsleben (Saale) ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet weitere Ermittlungen anzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Ebenso ist eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten auszuschließen. Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzes eingehalten werden. Dies wird zusätzlich durch folgende vorbeugende Maßnahmen unterstützt:

- zeitliche Befristung bei Gehölzbeseitigung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar,
- zeitliche Vorgaben bei erforderlichen Abbruchmaßnahmen, Abbruch der Gartenlauben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar,
- naturschutzfachliche Baubetreuung, Durchführung von Besatzkontrollen während der Abbruchmaßnahmen, bei Rodungsarbeiten und Anbringen künstlicher Nisthilfen,
- Anbringen von 6 St. künstlichen Fledermaus-Quartieren im Bereich des angrenzenden Friedhofes,
- Anbringen von 6 St. künstlichen Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im Bereich des Friedhofes und
- Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebiets mit Erhaltung von vorhandenen Bäumen bzw. der Anlage einer dreireihigen Strauchhecke.

#### Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Errichtung sehr hoher Baukörper erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist - wenn überhaupt - nur in nicht erheblichem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

#### Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Errichtung von Gebäuden auf den Flurstücken 373, 2340, 2341, 2342, 2343, 2345, 2346, 2347, 2348, 2350 und 2351 der Flur 12 in der Gemarkung Alsleben. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Alsleben (Saale) gestärkt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert.

#### Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Alsleben (Saale) nicht benötigt.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der Auflistung in der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

| Nutzungsart                       | Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha | Flächenanteil in % |
|-----------------------------------|--|--------------------|
| Allgemeine Wohngebiete            | 1,2544   | 82,23              |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,1080   | 7,08               |
| öffentliche Grünflächen           | 0,0513   | 3,36               |
| private Grünfläche                | 0,1031   | 6,76               |
| Flächen für Versorgungsanlagen    | 0,0086   | 0,57               |
| Gesamt:                           | 1,5254   | 100                |

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 11. Literaturverzeichnis

PBK, Planungsbüro Kleinschmidt (2020): Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Alte Siedlung“ der Stadt Alsleben (Saale), Bernburg (Saale)

BIL, Büro für Ingenieurbilogie und Landschaftsplanung (1999): Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale), Gröbzig

### Rechtsvorschriften

#### Europäische Union

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) (Amtsblatt L 197/30 der Europäischen Gemeinschaften vom 21.7.2001)

#### Bund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

#### Land Sachsen-Anhalt

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167), geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 18.12.2018 (GVBl. LSA S. 443)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Siedlung“, Satzung

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
  - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beschluss vom 07.10.2005, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen
  - Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Stadt Alsleben (Saale)*
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) und dem Ortsteil Gnölbzig vom 08.11.2017 (Amtsblatt der Verbandsgemeinde vom 22.03.2018, S. 24)