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

Satzung

Februar 2021

STADTLANDGRÜN

Auftraggeber:	Gemeinde Benndorf über Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra Verwaltungsamt An der Hütte 1 06311 Helbra
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel. (03 45) 239 772 16 Fax (03 45) 239 772 22
Autoren:	Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung Ina Kuhn Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel CAD-Zeichnung
Vorhaben:	**Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung**
Vorhaben-Nr.:	19-359
Bearbeitungsstand:	**Satzung** Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG - ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 5

1 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN.5

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

2.1 Lage im Raum 6

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 6

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 7

3.1 Übergeordnete Planungen 7

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010) 7

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) 8

3.2 Flächennutzungsplan.....10

3.3 Planungsrechtliche Situation 12

4 VERFAHREN 14

4.1 Aufstellungsbeschluss 14

4.2 Frühzeitige Beteiligung 14

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Nachbargemeinden 15

5 BESTANDSAUFNAHME 18

5.1 Eigentumsverhältnisse.....18

5.2 Bestand/aktuelle Nutzung.....18

5.3 Denkmalschutz 19

5.4 Verkehrliche Erschließung.....20

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr 20

5.4.2 Fuß- und Radwege 20

5.4.3 Ruhender Verkehr 20

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....21

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....21

5.5.1 Naturräumliche Einordung.....21

5.5.2 Topografie.....21

5.5.3 Pflanzen und Tiere.....21

5.6 Boden / Baugrund / Wasser 22

5.6.1 Baugrund 22

5.6.2 Bergbau 22

5.6.3 Kampfmittelverdachtsflächen 23

5.6.4 Altlasten 23

5.6.5 Wasser.....24

5.7 Ver- und Entsorgung.....24

5.8 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten 25

6 PLANUNGSKONZEPT 27

6.1 Städtebauliches Konzept.....27

6.2 Verkehrliches Konzept.....27

6.3 Freiraum- und Grünkonzept 27

6.4 Planungsalternativen 28

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 29
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) 29
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen 29
7.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB) 29
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 30
7.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 32
7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 32
7.2 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 33
7.3 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB) 33
7.4 Grünordnung 34
7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 34
7.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 34
7.4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB) 35
7.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 37
7.5.1 Straßen 37
7.5.2 Fuß- und Radwege 38
7.5.3 Ruhender Verkehr 38
7.5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 38
7.6 Ver- und Entsorgung 39
7.6.1 Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 40
7.6.2 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 40
7.6.3 Energieversorgung 41
7.6.4 Telekommunikation 42
7.6.5 Abfallentsorgung 42
7.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 42
7.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise 43
7.8.1 Kennzeichnungen 43
7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen 43
7.8.3 Hinweise 44
8 FLÄCHENBILANZ 45
9 PLANVERWIRKLICHUNG 45
9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung 45
9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung 45
9.3 Durchführung und Kosten 45
10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB) 45
10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB) 45
10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB) 45
10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 46
10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 46
10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 46
10.6 Sonstige Belange 46
B TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT 47
11 EINLEITUNG 47
11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 47

11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung 48

12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 49

12.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 49

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 49
12.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 49
12.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete 55
12.1.4 Weitere Schutzgebiete 55
12.1.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 55

13 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 55

13.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 55

13.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 55

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 57

13.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere 57
13.3.2 Schutzgut Mensch 58
13.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild 58
13.3.4 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter 58
13.3.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 58

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 60

13.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB 60

14 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 61

14.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 61

14.2 Maßnahmen zur Überwachung 61

14.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 61

14.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis: 62

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Übersicht archivierte Altlastverdachtsfläche für den Bereich des Plangebietes [3] 24

Tab. 2: Flächenbilanz 45

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1.1: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 5

Abb. 2.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung 6

Abb. 3.1: Auszug aus dem LEP 2010 7

Abb. 3.2: Ausschnitt Karte REP Halle 2010 9

Abb. 3.3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Mansfelder Grund, Gemeinde Benndorf, April 2017 11

Abb. 3.4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 12

Abb. 3.5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung 13

Abb. 5.1: Fotos Ortsbesichtigung Mai 2019, SLG 18

Anlagen:

Anlage 1 - Gestaltungsplan
Anlage 2 - Artenschutzfachbeitrag

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

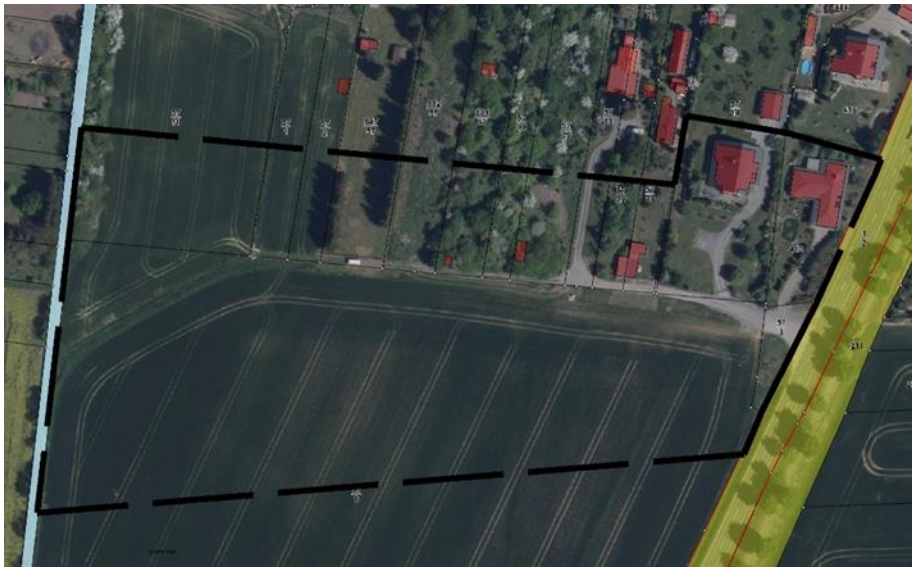
1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf liegt seit dem 27. Juli 2004 rechtskräftig vor. Aufgrund von archäologischen Funden erfolgte bisher keine Umsetzung der Planung. Weiterhin verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Gashochdruckleitung der MitNetz Gas. Die Leitung und der bisherige Schutzstreifen beidseitig der Leitung von 15,00 m ist von einer Bebauung freizuhalten. Von der MitNetz Gas wird die gesamte Leitungstrasse bis 2021 erneuert. Damit reduziert sich die von einer Bebauung freizuhaltende Fläche zukünftig auf eine Tiefe von 2,00 m beidseitig der Leitung. Die bisherige Planung ist somit auf den aktuellen Kenntnisstand anzupassen. Zudem sollen die Bauflächen im südlichen Bereich reduziert und dafür nach Westen erweitert sowie die Erschließung angepasst werden.

Im westlichen Bereich der vorliegenden Planänderung liegt der Geltungsbereich der zum Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung, Gemeinde Benndorf zugeordneten externen Ausgleichsfläche. Diese wurde bisher nicht umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird überplant. Die Ausgleichsfläche wird nach Süden außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung verlegt. Es erfolgt dafür eine einfache 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Rasenweg.

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

Abb. 1.1: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Quelle: StadtLandGrün

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

Für eine gemischte Nutzung besteht für die unbebauten Flächen kein Bedarf mehr. Ziel ist es, die bereits bestehende Bebauung zu sichern und die bisher unbebauten Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Planung wird der Nachfrage nach weiteren

Wohngrundstücken zur maßvollen Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde Benndorf entsprochen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der o.g. Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern.

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

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Benndorf gehört zur Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra, die zum 1. Januar 2010 gebildet wurde. Das Verwaltungsgebiet der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde „Mansfelder Grund-Helbra“ liegt im südlichen Sachsen-Anhalt zentral im Landkreis Mansfeld-Südharz. Die Verbandsgemeinde grenzt westlich an das Territorium der Lutherstadt Eisleben an. Die im Süden und in ca. 2 km Entfernung von Benndorf liegende Gemeinde Helbra ist das Zentrum des Verwaltungsgebietes.

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

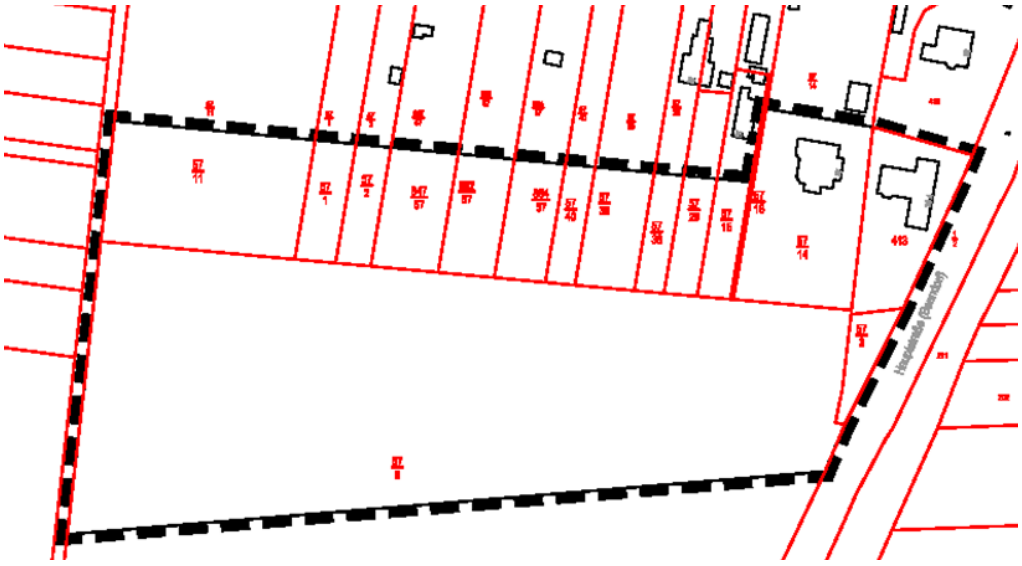
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Zu dem Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf:

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

Abb. 2.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung



Quelle: Gemeinde Benndorf, SLG

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

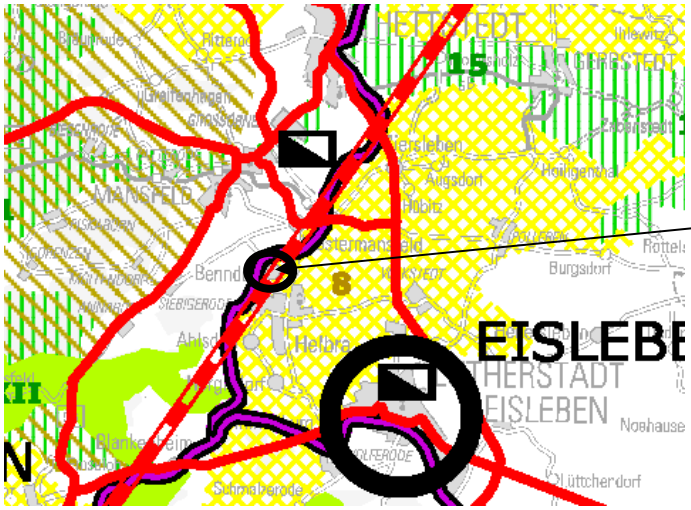
3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

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

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

Abb. 3.1: Auszug aus dem LEP 2010



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

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

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

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

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

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

Die übergeordnete Zielstellungen werden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

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

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

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

Der Ausbau der Weiterführung der A 71 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht mehr enthalten. Es gibt aber immer wieder Diskussionen, den Ausbau der A 71 wiederaufzunehmen. Die Trassenführung ist aber weit nordwestlich außerhalb der Gemeinde Benndorf geplant.

Die vorliegende Planung wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß der Stellungnahme zum Vorentwurf nicht als raumbedeutsam eingestuft.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

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

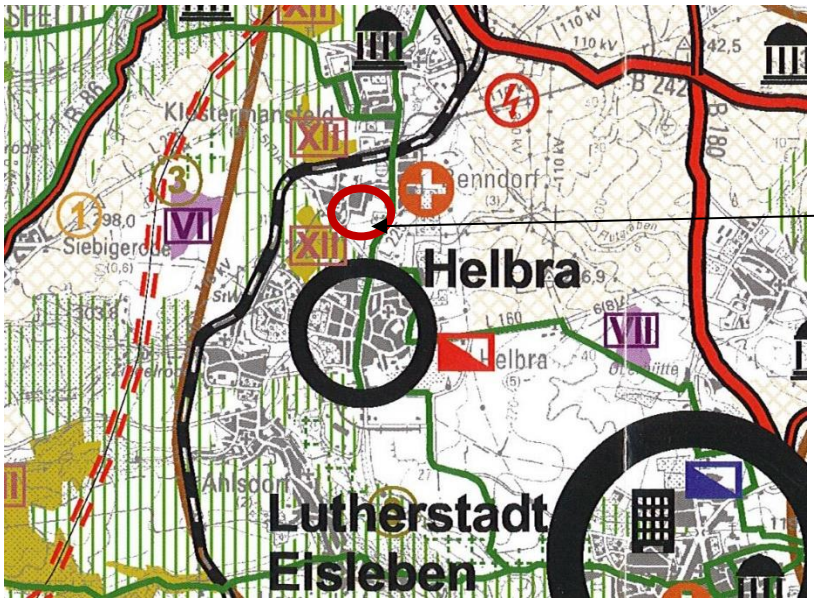
Gemäß der Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

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

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Panänderung des REP wird eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 VRG Wind Profen sowie die Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Abb. 3.2: Ausschnitt Karte REP Halle 2010



Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ einschließlich Umweltbericht (Beschluss-Nr. IV/16-2019) sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Der Sachliche Teilplan 2019 wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen und am 28. März 2020 rechtswirksam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

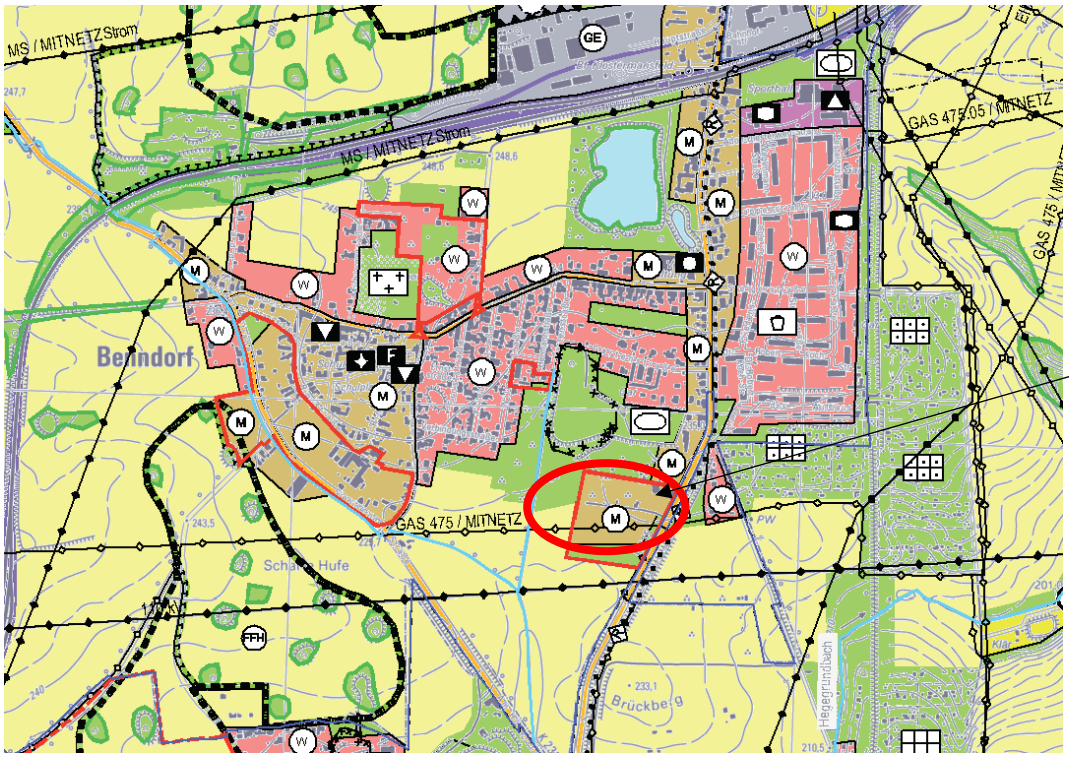
Im LEP 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. In dem Regionalen Entwicklungsplan Halle sind keine konkreten Aussagen für eine Nutzung der Fläche als Landwirtschaft aufgeführt. Damit ist das geplante Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar,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

3.2 Flächennutzungsplan

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

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

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



Quelle: Gemeinde Benndorf

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

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Genehmigung der höheren Behörde, hier Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet wird zukünftig im FNP entsprechend der geänderten Nutzungen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Es wird bei der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss dann der Passus ergänzt, dass die Gemeinde Benndorf beauftragt wird, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

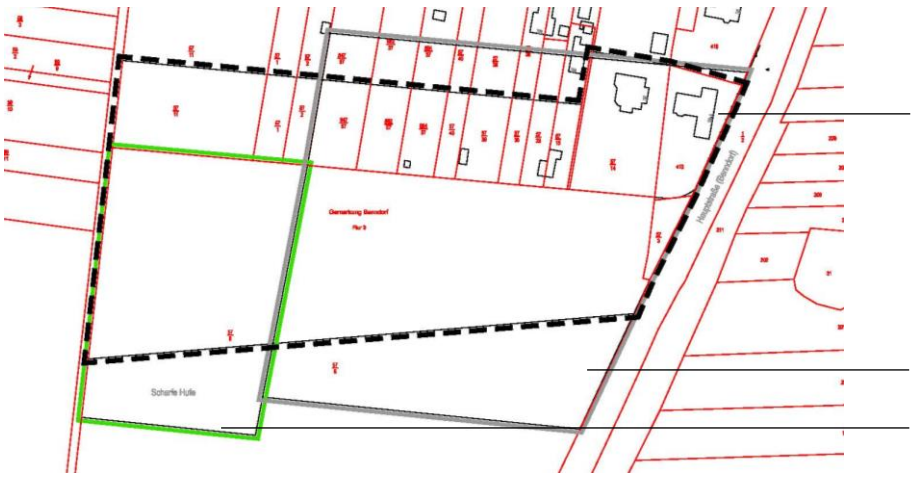
Für das Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ Mischgebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen als Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Abb. 3.4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6

Quelle: https://geoportal.mansfeldsuedharz.de/UMN/xplan/get.php?file=bp_328/BP_Benndorf_06_00.pdf

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

Abb. 3.5: Überschneidung B-Pläne Nr. 6, 6., 1. Änderung und Nr. 2



Quelle: SLG eigene Darstellung

Der Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich des Ortskernes von Benndorf. Für die geplanten Wohnbauflächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen in einem Teilbereich des Flurstückes 57/8 zugeordnet worden. Diese wurden bisher nicht umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird mit der vorliegenden Planung überplant. Die dem B-Plan Nr. 2 zugeordnete Ausgleichsfläche wird nach Süden außerhalb des Geltungsbereiches verlegt. Die erforderliche Anpassung und Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB.

Abb. 3.6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke zur Abdeckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde. Das Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend übernommen, das betrifft u.a. die Zahl der Vollgeschosse.

4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

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

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

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

4.1 Aufstellungsbeschluss

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

Der Aufstellungsbeschluss mit dem geänderten Geltungsbereich für die 1. Änderung wurde am 25. November 2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Benndorf beschlossen.

Die Bekanntmachung der Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens erfolgte im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 12/2019 vom 11. Dezember 2019.

4.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat Benndorf hat in der Sitzung am 25. November 2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 7. Januar 2020 bis 9. Februar 2020 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 12/2019 am 11. Dezember 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurden zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben, die bei der Erarbeitung des Entwurfes wie folgt berücksichtigt wurden:

<u>Bedenken, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen zu Beeinträchtigungen des Ortschaftsbildes führt</u>

Es wird keine Höhe bauliche Anlagen im Bebauungsplanentwurf mehr festgesetzt, sondern nur die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen. Aufgrund des nach Süden fallenden Geländes werden die zukünftigen Wohnhäuser niedriger liegen als der vorhandene Bestand im Norden, damit sind keine negativen Beeinträchtigungen für die bestehende Bebauung zu erwarten. Es erfolgen Anpassungen in der Planzeichnung und Begründung unter Pkt. 7.1.3.

Hinweise zum verlaufenden Sickerwassergraben von der Deponie über das Plangebiet und den westlich angrenzenden Entwässerungsgraben

Das aus der ehemaligen Deponie austretende Sickerwasser soll zukünftig verroht werden und entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/11 zur Erschließungsstraße und dann weiter in Richtung Westen über die Erschließungsstraße und die Wohnbaufläche, die mit einem Leitungsrecht belastet wird, in den Entwässerungsraben wie bisher abgeleitet werden. Durch die Verlegung eines Rohres wird die Geruchsbelästigung vermieden. Das anfallende Regenwasser der Erschließungsstraße wird in einem gesonderten Kanal abgleitet, um einen Geruchsaustritt / -belästigung aus den Straßeneinlauf durch das Sickerwasser zu vermeiden.

Der westlich außerhalb an das Plangebiet angrenzende Entwässerungsgraben ist kein Gewässer 2. Ordnung. Der im Süden außerhalb des Plangebietes verlaufende Benndorfer Graben ist ein Gewässer 2. Ordnung. Gewässerrandstreifen im Plangebiet sind somit nicht einzuhalten. Eine Zuwegung wird über ein Leitungsgerecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes von dem Wendehammer bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert.

Hinweise zur Kennzeichnung zum Denkmalschutz

Die Kennzeichnung zum Denkschmalschutz sowie die textliche Festsetzung für die erforderliche Ausgrabung und Dokumentation vor Baubeginn erfolgt nur noch nördlich der geplanten Erschließungsstraße und für die Teilfläche des Flurstückes 57/11, Flur 11, Gemarkung Benndorf.

Die erforderliche Ausgrabung und Dokumentation für die Flächen im Gemeindeeigentum sind bis August 2020 durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege erfolgt. Damit ist keine Kennzeichnungspflicht für diese Flächen mehr erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. November 2019 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des GB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangen Stellungnahmen wurden in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer Abwägungstabelle aufgeführt und abgewogen. Es wurde dazu ein Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25. November 2019 gefasst.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Nachbargemeinden

Der Gemeinderat Benndorf hat in seiner Sitzung am 28. September 2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf in der Fassung vom September 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie der wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26. Oktober 2020 bis zum 4. Dezember 2020 durchgeführt worden. Die

Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 10/2020 am 14. Oktober 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurden zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben, die bei der Erarbeitung der Satzung wie folgt berücksichtigt wurden:

Verkehrssicherheit

Für den Bebauungsplan wird parallel eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Ergebnis erfolgt zur Satzungsfassung eine Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Breite von 6,50 m wird auf 8,30 m erhöht, um weitere technische Seitenräume zu erhalten und den Begegnungsfall Lkw/Pkw zu berücksichtigen. Mit dem Querschnitt sind somit:

- 5,50 m Fahrbahn,
- jeweils 0,15 m beidseitiger Bord,
- 1,00 m breiter grüner Bankettstreifen für technische Einbauten im Süden
- 1,50 m breiter grüner Bankettstreifen für technische Einbauten im Norden

möglich.

Der Grundzug und das Leitbild der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es handelt es bei der Anpassung um eine Flächendifferenz von ca. 270 m². Zudem werden öffentliche Gemeindeflächen überplant. Die Gemeinde besitzt die Planungshoheit und berücksichtigt die Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen.

Der vorhandene Gehweg westlich der Hauptstraße führt bereits bis in das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 57/3 hinein und soll erhalten bleiben. Dieser Fußweg wird zur sicheren Verkehrsführung bis ca. 10 m nach Westen in das Plangebiet weitergeführt, um die Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Die vorhandenen Zufahrten der anliegenden nördlichen Grundstücke werden bei der Ausführungsplanung mit entsprechenden Bordabsenkungen bzw. überfahrbaren Borden gesichert.

Gebäudehöhe

Es wird keine Höhe bauliche Anlagen im Bebauungsplan mehr festgesetzt, sondern nur die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen.

Es werden die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei gemäß § 20 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Dieses Planungsziel wird aus den bisherigen Planungen übernommen, um hier keine Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB auszulösen. Unter Pkt. 7.1.3 der Begründung sind Ausführungen zu der Definition der Vollgeschosse in der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt nach § 87 Abs- 2 BauO LSA aufgeführt. Zur Ergänzung und Klarstellung wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen:

Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs- 2 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016.

Damit ist gewährleistet, dass die Gebäudehöhe der zukünftigen Wohnhäuser nicht über 2 Vollgeschosse hinausgeht und die vorhandene Bebauung dadurch nicht negativ beeinträchtigt. In der Regel und auch aufgrund der steigenden Baukosten betragen die Geschosshöhen in den Wohnhäusern nicht mehr als 3,00 m, so dass bei zwei Vollgeschossen insgesamt eine Gebäudehöhe von maximal 6,00 m entsteht. Bei Flachdächern käme noch der Dachaufbau hinzu und bei geneigten Dächern ist die Höhe ebenfalls begrenzt, da kein zusätzliches drittes Vollgeschoss zulässig ist und gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA die lichte Höhe von 2,30 m unter zwei Drittel der Grundfläche bleiben muss.

Fragen zum Weg nach Norden außerhalb des Bebauungsplanes

Bebauungsplan wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Teilfläche des Flurstückes 57/11 sowie das Leitungsrecht für die Verrohrung des Grabens gesichert, damit die Erschließung des nördlichen Flurstückes und Ableitung des Sickerwassers weiterhin gesichert bleibt. Der Bebauungsplan muss alle Belange, auch privatrechtliche in das Verfahren einstellen, um keine Entschädigungsansprüche zu generieren. Auch dürfen sich keine negativen Beeinträchtigungen für die Anlieger ergeben, u.a. Sicherung der Erschließung. Da das Flurstück 57/11 durch die Planung geteilt wird, muss eine weitere Erschließung des im Norden verbleibenden Grundstückes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Sicherung dieser Erreichbarkeit für spätere vertragliche Regelungen. Wenn dieser Weg nicht mehr benötigt wird und die Fläche den zukünftigen Grundstückeigentümern zugeordnet wird, ist dies auch zulässig. Der Weg muss so nicht umgesetzt und auch nicht gebaut werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30. September 2020 beteiligt worden.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in die Satzung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung, ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zu entwickeln und zu sichern, bleiben unverändert.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer Abwägungstabelle aufgeführt und abgewogen. Es wird dazu ein Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 57/3 sowie die Teilflächen des Flurstückes 57/8 in der Flur 3 der Gemarkung Benndorf befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Alle weiteren Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum.

5.2 Bestand/aktuelle Nutzung

Nordöstlich innerhalb des Plangebietes und nördlich der vorhandenen Zufahrtsstraße wurden ein Einzelhaus mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie ein Einzelhaus mit einem flachen Walmdach errichtet. Die Privatgärten sind gestaltet und die baulichen Nebenanlagen sind hergestellt.

Abb. 5.1: Fotos Ortsbesichtigung Mai 2019, SLG

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

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

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches befindet sich zwischen der Ackerfläche und dem vorhandenen Entwässerungsgraben ein ca. 8,00 m breiter Streifen mit Gehölzstrukturen, der als Biotop bewertet wird, *vgl. hierzu Pkt. 5.5.3.*

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

fußläufiger Entfernung Richtung Norden.

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

5.3 Denkmalschutz

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

Es handelt sich hierbei um Siedlungsareale. Bei der Errichtung der vorhandenen zwei Häuser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden urgeschichtliche Siedlungsbefunde dokumentiert. Im März 2002 wurde eine archäologische Prospektion mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel zur besseren Beurteilung durchgeführt. Dabei wurden drei Baggerschnitte angelegt, um die archäologischen Befundsituation zu klären. Am 13. Februar 2002 wurden vom vorhandenen Feldweg aus zwei Baggerschnitte in Nord-Süd-Richtung gelegt und am 4. November 2002 ein weiterer Schnitt im Bereich des Feldraines in Ost-West-Richtung gezogen.

In allen Bereichen wurden archäologische Kulturdenkmale gefunden, allerdings in unterschiedlicher Befunddichte.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte durch das LDA Sachsen-Anhalt eine Ausgrabung und Dokumentation für die geplante Erschließungsstraße und der Wohnbauflächen innerhalb des kommunalen Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf bis Ende August 2020.

Bei den Grabungen wurde - wie es nach der Probegrabung 2002 zu erwarten war - eine Teilfläche einer spätbronze-/früheisenzeitlichen Siedlung dokumentiert. Neben den üblichen Siedlungsbefunden aus dieser Zeit hat es auch einige ungewöhnliche Funde und Befunde gegeben. Der wichtigste Fund ist ein seltenes Bronzemesser, das aus dem süddeutschen Raum stammt. Eine Grube enthielt eine menschliche Schädelbestattung und es fand sich am linken Unterarm ein Bronzearmring.

Im Ergebnis ist für diese untersuchte Fläche keine Kennzeichnungspflicht mehr erforderlich, sondern nur noch für die Flächen nördlich der geplanten Erschließungsstraße.

Abb. 5.2: Fotos Ausgrabung südlicher Bereich Juli 2020

Seitens des LDA Sachsen-Anhalt kann zukünftigen Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten Flächen zugestimmt werden, wenn die Kulturdenkmale in fachgerechte Dokumentation erhalten bleiben. Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation des archäologischen Kulturdenkmales und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung der Baumaßnahem kann erst in Angriff genommen werden, wenn die erforderliche Dokumentation abgeschlossen ist. Es ist eine Abstimmung mit dem LDA Sachsen-Anhalt erforderlich.

Weitere Denkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr

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

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

5.4.2 Fuß- und Radwege

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

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

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

5.4.3 Ruhender Verkehr

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

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

die Linie 420: Eisleben - Mansfeld -Hettstedt

die Linie 421: Eisleben - Annarode

die Linie 427: Benndorf - Seidelschacht - Eisleben

die Linie 433: Hettstedt - Gerbstsedt - Siersleben - Helbra

die Linie 434: Benndorf - Volkstedt - Neehausen

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

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

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

5.5.1 Naturräumliche Einordung

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

5.5.2 Topografie

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

5.5.3 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit als Acker (im Süden und Westen) genutzt. Nördlich des Weges befinden sich Erholungsgärten, deren Nutzung überwiegend aufgegeben worden ist und die seither brachgefallen sind.

Im Nordwesten des Plangebietes entlang des Benndorfer Grabens wird der ca. 8,00 m breite Gehölzbestand als geschütztes Biotop gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewertet.

Im Rahmen der faunistischen Sonderuntersuchungen (vgl. Anlage 2) konnten lediglich Brutvögel nachgewiesen werden. Die Artenzusammensetzung ist typisch für strauch- und gebüschdominierte Lebensräume, wie sie im Bereich der verwilderten Gärten vorkommen.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 12.1.2 dem Umweltbericht, Teil B der Begründung zu entnehmen.

5.6 Boden / Baugrund / Wasser

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

5.6.1 Baugrund

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

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme vom LAGB vom 27. Januar 2020 der Hinweis gegeben, dass in der Umgebung nur eine bereichsweise Entwässerung der Sulfatgesteine des Zechsteins durch Entwässerungsstollen vorliegt. Ein Kontakt mit dem Grundwasser ist im Bereich des Plangebietes anzunehmen.

Nach erster Einschätzung des LAGBs sind im überwiegenden Teil des Plangebietes die Voraussetzungen zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken auf Grund der Verbreitung gering durchlässiger Schichten (Löss über den Tonsteinen des Unteren Buntsandsteins) nicht günstig.

Im Rahmen der Objektplanung wird eine bauwerksbezogene und standortkonkrete Detailerkundung, u,.a. zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

5.6.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des bis 1969 in der Mansfelder Mulde umgegangenen Kupferschieferabbaus des Rechtsvorgängers der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV). Die LMBV besitzt im Mansfelder Land keine Bergwerkseigentum. Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten werden seitens der LMBV ausgeschlossen.

Das Kupferschiefergehölz der Mansfelder Mulde wurde in Teufen um ca. 210 m abgebaut. Etwa 200 m westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Teufe von ca. 105 m NN (ca. 125 m unter Gelände). Der hier Süd-Nord-verlaufende Froschmühlenstollen als aktiver Wasserlösestollen. Über dem am westlichsten gelegenen Flurstück des Plangebietes (Flurstück 57/11) verläuft ein in südwest-nordöstlicher Richtung gefahrener Schlüsselstollen als aktiver Wasserlösestollen in einer Teufe von ca. 73 m NN (etwa 157 m unter Gelände).

Bezogen auf das Plangebietes befindet sich der Verlauf des vorgenannten Wasserlösestollen jedoch außerhalb des Plangebietes.

Der das Grundstück tangierende Faulenseer Stollen hat im Plangebiet eine Teufe von ca. 105 m. Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen.

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

5.6.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen keine Kampfmittelverdachtsflächen vor.

5.6.4 Altlasten

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

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

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung die ehemalige Mülldeponie „Tonloch Bernhard“. Die Deponie ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Tab. 5.1: Übersicht Altlastverdachtsfläche für den Bereich des Plangebietes [3]

MDALIS-Nr.	Be-zeichnung	Beschreibung/ tatsächliche Nutzung	Klassifizierung nach § 2 BBodSchG	Beurteilung des Gefährdungsgrades/ Gutachten …	im FNP dargestellte Nutzung	Nachteilige Aus-wirkungen auf benachbarte Nutzungen
4 00016	Mülldeponie Tonloch Bernhardt	Grünfläche/Gehölze/ Lagerfläche	§ 2 Abs. 6	**Sanierung (Sicherung)**	Grünfläche	**Nein, Handlungs-bedarf Kontrolle**

Das aus der Deponie austretenden Sickerwasser fließt über einen Entwässerungsgraben innerhalb des Plangebietes in den westlich das Plangebiet tangierenden Vorfluter ab. Das Wasser war zum Zeitpunkt der letzten Untersuchungen (Ende der 90er Jahre) mit Sulfat und Schwefelwasserstoff belastet. Die Schwefelbelastung kann zu erheblichen Geruchsbelastungen führen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht jedoch nicht.

Westlich der Hauptstraße befindet sich eine archivierte Bodenbelastung:

Tab. 5.2: Übersicht archivierte Altlastverdachtsfläche für den Bereich des Plangebietes [3]

MDALIS-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung/ tatsächliche Nutzung	Klassifizierung nach § 2 BBodSchG	Untersuchungsergebnisse	im FNP dargestellte Nutzung	Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen
000015	Gasleitung, unterirdisch Sangerhausen-Benndorf-Könnern	saniert	A	Sanierung (Sicherung)	Gewerbegebiet	nein

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

5.6.5 Wasser

Im Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben, der im westlichen Bereich des Plangebietes von der nördlich außerhalb liegenden ehemaligen Mülldeoponie über das Plangebiet nach Südwesten zu dem entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Benndorfer Graben verläuft. Der Benndorfer Graben ist ein Gewässer II: Ordnung.

Das aus der Deponie austretenden Sickerwasser ist mit Sulfat und Schwefelwasserstoff belastet. Die Schwefelbelastung kann Geruchsbelastungen führen.

Das Plangebiet berührt kein Trinkwasserschutz- bzw. durch Verordnung festgelegtes Überschwemmungsgebiet.

5.7 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass Anschlusspunkte für die Medien Strom sowie Trink- und Abwasser anliegen.

Trinkwasser

Im westlichen Bereich der Hauptstraße liegt eine Trinkwasserleitung DN 200, an die eine ca. 150 lange Trinkwasserleitung DN 80 innerhalb des Plangebietes und im Bereich des vorhandenen Wohnweges angebunden ist. An die vorhandene Leitung kann angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Entwässerung

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

Gas

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung TN 475 (DN 300/DP 16) und TN 475.08 (DN 100/DP 16) der MitNetz Gas. Die Gashochdruckleitung hat einen Schutzstreifen beidseitig der Trasse von je 15,00 m.

Die gesamte Gashochdruckleitung wird vom Versorgungsträger erneuert. Im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu dem zukünftigen Trassenverlauf. Im Ergebnis erfolgt eine Verlegung für den im Plangebiet betroffenen Leitungsabschnitt TN 475.

Nach der Erneuerung der Leitung wird die innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitung stillgelegt. Eine Bepflanzung und eine Herausnahme der Leitungen durch die zukünftigen BewohnerInnnen sind damit möglich.

Für die neue Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite insgesamt 4,00 m (jeweils 2,00 m beidseitig der Trasse).

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Mitteldruckleitung DN 100 der Stadtwerke Lutherstadt Eisleben GmbH. Diese zweigt von der Gasleitung, die von Norden bis zur Einmündung in das Plangebiet Richtung Westen ab.

Energie

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

Entlang des westlichen Gehwegbereiches der Hauptstraße führt vom Ortskern von Benndorf eine Freileitung zur Energieversorgung der vorhandenen Anlieger in die Zufahrtsstraße zum Plangebiet.

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

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandene Telekomleitung führt von Norden über die Hauptstraße in den vorhandenen Erschließungsweg zu den Hausanschlüssen der bestehenden Häuser 36 A und 37 sowie zu den oberirdischen Telekommunikationslinien zu den Häusern 38 und 39.

5.8 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

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

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

Es sind keine weiteren Belastungen für das Plangebiet bekannt. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Umweltauswirkungen werden im Teil B zur Begründung dargestellt. Dieser Umweltbericht wurde im Ergebnis der Beteiligungen zum Bebauungsplan und nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

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

Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

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

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

6.2 Verkehrliches Konzept

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

6.3 Freiraum- und Grünkonzept

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Planungsalternativen

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

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

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

Die landwirtschaftliche Nutzung war als temporäre Nutzung vorgesehen, da bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die Flächen für eine Bebauung vorgesehen waren. Im Süden bleiben zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche weiterhin erhalten.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

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

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

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

Allgemeine Wohngebiete

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

TF 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

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

TF 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:

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

nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Mischgebiete

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

TF 1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

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

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

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

nicht zulässig.

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

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

- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

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

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

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

Grundflächenzahl

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

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

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet wird als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus dem bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, um hier keine Entschädigungsansprüche zu erzeugen und ausreichend Flexibilität für die zukünftigen BauherrInnen zu gewährleisten,

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

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

Zur Klarstellung des Vollgeschossbegriffes erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016.

Mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der zukünftigen Häuser ausreichend bestimmt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die südlich der vorhandenen Bebauung und geplante Erschließungsstraße liegenden Wohnbaugrundstücke liegen

aufgrund des Geländes tiefer. Eine Beeinträchtigung für die vorhandene Bebauung ist damit nicht zu erwarten.

In der Regel und auch aufgrund der steigenden Baukosten betragen die Geschosshöhen in den Wohnhäusern nicht mehr als 3,00 m, so dass bei zwei Vollgeschossen insgesamt eine Gebäudehöhe von maximal 6,00 m entsteht. Bei Flachdächern käme noch der Dachaufbau hinzu und bei geneigten Dächern ist die Höhe ebenfalls begrenzt, da kein zusätzliches drittes Vollgeschoss zulässig ist und gemäß § 87 Abs- 2 BauO LSA die lichte Höhe von 2,30 m unter zwei Drittel der Grundfläche bleiben muss.

Zudem wurde eine Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, so dass auch eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird und keine dichte Bebauungsstruktur entsteht. Die zukünftige neue Wohnbebauung südlich der neuen Erschließungsstraße beginnt ca.40 m westlich der Hauptstraße. Für die vorhandene Bebauung im Mischgebiet wird somit ein freier Blick nach Süden gewährleistet. Zudem fällt das Gelände nach Süden ab.

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

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

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

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

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

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

In dem vorgesehenen Baufeld für das **Wohngebiet** entlang der Erschließungsstraße sind verschiedene Grundstückszuschnitte und Haustypen möglich sind. Das Baufeld ist mit einem Abstand von 3,00 m nördlich der Straße so ausgerichtet, dass die Eingänge und Zufahrten der Wohnhäuser zur Erschließungsstraße liegen und im rückwärtigen Bereich ausreichend Freifläche zur Verfügung steht. Im südlichen Bereich wird einem Abstand zur Erschließungsstraße von einem 1,00 m gewählt, um hier ein großmögliche Flexibilität für die zukünftigen BewohnerInnen erhalten. Mit der GRZ von 0,3 wird der zulässige Versiegelungsgrad beschränkt.

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

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

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

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

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

TF 4.0 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten freizuhalten.

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

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

Es erfolgt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und westlich der Hauptstraße eine Festsetzung als Anpflanzungsgebot, die als Abschirmung zur Straße dienen soll. Die Festsetzung 8.1 dient auch zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Planvorhaben. Negative der Bauverbotszone sind nicht zu erwarten.

7.3 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 78 Abs. 3 Ziffer 1 Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Um das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Wasserhaushalt zu zuführen, soll es auf den Grundstücken weitestgehend belassen werden. Es können dabei verschiedene Pufferspeicher (Zisternen, Teiche) errichtet werden. In der Ausführungsplanung sind geeignete Maßnahmen zu prüfen. Die Größen bzw. Volumen der Auffang- und Versickerungsanlagen richten sich nach der Größe der versiegelten Flächen auf dem Grundstück. Es muss in der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung für jedes Grundstück eine Ermittlung der Regenwassermenge erfolgen und davon abhängig eine Versickerungsanlage errichtet werden.

Ggfs. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung erforderlich, wenn eine Einleitung in das Grundwasser erfolgt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz im Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung nachzuweisen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Für die Einleitung bzw. die Versickerung in das Grundwasser bildet der § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Grundlage:

„Eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.“

Da aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser voraussichtlich gedrosselt in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße einzuleiten. Der neue Kanal nimmt das anfallende Niederschlagswasser der Straße und das gedrosselte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf und leitet es in den westlichen Entwässerungsraben ein. Eine abschließende Einleitmenge in das Kanalnetz kann noch nicht genannt werden. Die weitere Abstimmung erfolgt in der Genehmigungsplanung.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

TF 6.0 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist mittels Zisterne oder Teich zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser darf von der Zisterne oder dem Teich nur gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingespeist werden.

7.4 Grünordnung

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

Öffentliche Grünflächen

Die Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes und entlang der Hauptstraße werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, befinden sich aber im kommunalen Eigentum. Mit den vorgesehenen Pflanzgeboten auf den Grünflächen soll die Eingrünung und Entwicklung heimischer Gehölzbestände erfolgen. Zudem dient die Entwicklung dieser Fläche als erforderlicher Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Private Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes ist entlang des Grabens ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden, das entsprechend gekennzeichnet und als private Grünfläche festgesetzt wird, *vgl. hierzu auch Pkt. 5.5.3.*

Des Weiteren erfolgt zur Entwicklung einer Hecke und zur Abgrenzung in den Landschaftsraum die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Süden, die den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet wird.

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

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

TF 7.1 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

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

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

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierarten-gruppen erfolgten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde darauf aufbauend eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt. Im Ergebnis wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 7.2 Gehölzentnahmen sowie Beseitigung der Krautschicht sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht vollständig ausgeschlossen. Daher ist, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen. Hinsichtlich der festgesetzten Zeitspanne wird auf die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG abgestellt.

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

Ein grünordnerisches Ziel besteht u.a. in der Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftraum und die Entwicklung eines großzügigen Grüngürtels zur Einfassung des Plangebietes im Süden. Auf den Grünflächen werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

TF 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 ist ein Offenland zu entwickeln. Es sind 10 % der Fläche mit Gehölzen in mindestens 3 Gehölzgruppen zu bepflanzen. Das Verhältnis Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Nach der Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen. Von einer Bepflanzung ausgenommen sind die Schutzstreifen der Versorgungsleitungen

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

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

Die verbleibende Fläche ist als mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflege erfolgt extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd im Jahr. Für die Ansaat des Grünlands ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Diese Grünfläche wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Dieser sieht eine Heckenbepflanzung entlang der L 225 und der erschließenden Straße sowie eine Streuobstwiese auf der verbleibenden Fläche vor.

Das Entwicklungsziel für diese Fläche wird angepasst, der ökologische Neuwert wird weiterhin erreicht.

In Fortsetzung der dem Bebauungsplan Nr. 2 Rasenweg zugeordneten und an den hier vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Maßnahme sind 10 % der Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Um die Fläche zu gliedern, sind Gehölzinseln anzulegen. Außerdem entstehen somit vielfältige Saum- und Übergangsstrukturen.

Auf der darüber hinaus verbleibenden Fläche ist jedoch ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Da die Fläche bislang als Acker genutzt wurde, würden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, bei einer Sukzession zunächst die Ackerwildkräuter aufwachsen. Die mit einer Sukzession erwünschten ökologischen Effekte würden sich nur mit einer zielgerichteten Pflege einstellen. Um die offene Bodenfläche zeitnah mit einer Vegetationsschicht zu überziehen und somit vor einer Erosion zu schützen, wird daher eine Ansaat festgesetzt.

Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, ist nur gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die Herkunft ist nachzuweisen.

TF 8.2 *Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus heimischen Arten zu entwickeln. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Die Hecke ist nach der Anwuchspflege der Sukzession zu überlassen.*

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird im Süden ein Pflanzgebot zur Anlage einer Strauchhecke festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt außerhalb der Baufläche auf der Grünfläche. Sie wird jedoch zukünftig den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

Vor dem Hintergrund des Ausgleichs sind nur heimische Arten zu verwenden. Die Herkunft ist nachzuweisen. Um eine naturnahe Entwicklung der Hecke zu erzielen, ist diese nach der Anwuchspflege (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) ist diese der Sukzession zu überlassen.

TF 8.3 *Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 3 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln. Die Hecke kann je Grundstück in einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.*

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

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

Die Grundstücke setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches teilweise fort. Die rückwärtigen Gartenflächen werden teilweise weiterhin als Garten genutzt. Daher wird eine Unterbrechung der Hecke in angemessener Breite zugelassen.

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

TF 8.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E ist der Gehölzbestand zu erhalten.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein ca. 8,00 m breiter Streifen mit vorhandenen Gehölzstrukturen, der zur erhalten ist. Es handelt sich dabei um ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Feldgehölz.

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

7.5.1 Straßen

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die BewohnerInnen und deren BesucherInnen verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen. Auch ein Durchgangsverkehr wird aufgrund der Stichstraße nicht erzeugt. Bei einer Annahme von 2 Fahrzeugen je Grundstück ergibt sich nur geringer gebietsinterner Verkehr, der als unproblematisch eingeschätzt werden kann. Daher kann der Erschließungsring als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Damit steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung und es wird dabei das Ziel der Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsdämpfung verfolgt. Für den Bebauungsplan wird parallel eine Erschließungsplanung erarbeitet. Der Fahrbahnquerschnitt wird auf eine Breite von 8,30 m mit folgendem möglichen Straßenquerschnitt festgesetzt:

- 5,50 m für die Fahrbahn,
- jeweils beidseitig 0,15 m für die Borde (mit Rückenstütze)
- 1,50 breiter Bankettstreifen der Fahrbahn im Norden (erforderliche Einbauten, Beleuchtungsmaste o.ä.)
- 1,00 breiter Bankettstreifen der Fahrbahn im Süden (erforderliche Einbauten, Beleuchtungsmaste o.ä.)

Die festgesetzte Breite ist auch unter dem Aspekt der Kostenminimierung ausreichend. Als Bemessungsfahrzeug für die Verkehrsflächen wurde das dreiachsige Müllfahrzeug als Grundlage genommen. Der Wendehammer ist mit den erforderlichen Überhängen festgesetzt. Die Straße kann den zu erwartenden Verkehr des zukünftigen Wohngebietes aufnehmen. Es wurde der Begegnungsfall Lkw/Pkw berücksichtigt.

Die Anbindung an die im Osten verlaufende Hauptstraße wird mit den entsprechenden Kurvenradien sichergestellt.

Es werden die Sichtfelder im Einfahrtsbereich zur Hauptstraße bzw. zur weiterführenden Landesstraße nach Süden berücksichtigt. Gemäß RASt 06, Kapitel 6.3.9.1 sind entsprechende Sichtfelder freizuhalten. Für das Plangebiet ist dabei der Verkehr der von Süden kommenden Landesstraße zu berücksichtigen. Im Norden können die Sichtfelder aufgrund der vorhandenen Bebauung nur begrenzt berücksichtigt werden. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Landesstraße ist ein Sichtfeld mit einer Länge von 110 m für den aus Richtung Süden kommenden Verkehr zu berücksichtigen. Dabei wird

ein Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße als Grundlage genommen. Die Freihaltung des Sichtfeldes wird berücksichtigt. Das festgesetzte Pflanzgebot P1 soll überwiegend der Sukzession überlassen werden. Eine dichte Bepflanzung ist nicht angestrebt, um auch die freie Sicht zur Straße und offenen Landschaft nach Süden zu erhalten.

Die weitere Ausführungsplanung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichern die verkehrliche als auch die stadttechnische Erschließung des Plangebietes. Die Detaillierung des Ausbaus der Erschließungsstraßen bleibt der weiteren Ausführung- und Erschließungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Objektplanung können unter Berücksichtigung der Regelungen des § 125 BauGB die Straßen modifiziert werden. Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7.5.2 Fuß- und Radwege

Zur inneren Erschließung des Wohngebietes wird eine Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, in denen der Fußgänger-, Radfahr- und Fahrzeugverkehr gemeinsam geführt werden.

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

Der vorhandene Gehweg westlich der Hauptstraße führt bereits bis in das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 57/3 hinein und soll erhalten bleiben. Dieser Fußweg wird zur sicheren Verkehrsführung bis ca. 10 m nach Westen in das Plangebiet weitergeführt, um die Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Dies wird bei der Erschließungsplan berücksichtigt. Die vorhandenen Zufahrten der anliegenden nördlichen Grundstücke werden bei der Ausführungsplanung mit entsprechenden Bordabsenkungen bzw. überfahrbaren Borden gesichert.

7.5.3 Ruhender Verkehr

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

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

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Leitungsträger, die Gemeinde und private Grundstückseigentümer auf zukünftigen privaten Flächen werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

TF 9.1 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Schutzstreifen beidseitig der Gasleitung in einer Breite von 2,00 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der MitNetz Gas zu belasten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Gehölzbepflanzungen unzulässig.*

TF 9.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden westlich der festgesetzten Verkehrsfläche bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf und entlang der westlichen Flurstücksgrenze des

Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf Flächen mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers.

Weiterhin wird eine Fläche mit einem Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Entsorgungsträgers von dem Wendehammer bis zur und entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze belastet. Damit wird die Unterhaltung der neuen Leitung für das anfallende Niederschlagswasser und die Verrohung des bisher über das Plangebiet verlaufenden Sickerwassers aus der im Norden außerhalb liegenden ehemaligen Mülldeponie sichergestellt.

TF 9.3 *Innerhalb des Flurstückes 57/11 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf wird eine Fläche in einer Breite von 3,00 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 57/11 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf und der Gemeinde Benndorf belastet.*

Des Weiteren wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlichen Teilflächen des Flurstückes 57/11 und der Gemeinde Benndorf in einer Breite von 3,00 m entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/11 in der Planzeichnung gesichert. Damit können die im Norden angrenzenden Flächen weiter bewirtschaftet werden sowie eine Verrohrung des bisher in einem offenen Graben von der im Norden gelegenen ehemaligen Mülldeponie austretende und über das Plangebiet verlaufende Sickerwasser erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung entsteht im Norden außerhalb des Plangebietes ein gefangenes Grundstück, dessen Erschließung weiterhin ermöglicht und gesichert werden soll. Die Lage des Wegerechtes bzw. Zufahrt zum Flurstück obliegt der Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und kann abschießend nicht festgelegt werden, daher erfolgt folgende Festsetzung:

TF 9.4 *Innerhalb des Flurstückes 57/29 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf wird eine Fläche in einer Breite von 3,00 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht zugunsten des Flurstückes 57/28 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf belastet.*

Grundsätzlich ist Folgendes zu erläutern:

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

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

7.6 Ver- und Entsorgung

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

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

7.6.1.1 Trinkwasser

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

7.6.1.2 Löschwasser

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

Der Fachdienst Bau- und Ordnungsverwaltung der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra hat in seiner Stellungnahme vom 16. März 2020 den Grundschutz für das Plangebiet als sichergestellt bewertet. Die Entnahme des Löschwassers im Brandfall erfolgt in diesem Bereich aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der MIDEWA über Hydranten unter Anwendung des § 26 Abs. 4 Brandschutzgesetz, da derzeit noch aktuell entsprechend vertragliche Reglungen ausstehen. Im Löschbereich (sämtliche Löschwasser-entnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) befindet sich ein Unterflurhydrant H 200 Hauptstraße/ Gärten mit 58 m³/ h in Richtung Norden im Ortskern von Benndorf. Der Grundschutz ist damit sichergestellt.

Bei Mischgebieten beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Brandgefahr 48 m³/h und bei mittlerer Brandgefahr 96 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Falls bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen innerhalb des Mischgebietes über den jetzigen Bestand hinaus, Löschwasserbedarf besteht, sind entsprechende Vorrichtungen vorzuhalten oder Abstimmungen mit der Gemeinde und zuständigen Behörde über den Brandschutz zuführen.

Die Anfahrbarkeit für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist über die festgesetzte Verkehrsfläche gewährleistet.

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

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

7.6.2.1 Schmutzwasser

Es ist für die Ableitung des Schmutzwassers ein neuer Kanal zu verlegen, der an den vorhandenen Leitungsbestand anschließt.

7.6.2.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den Flächen, auf denen es anfällt zu versickern. Dafür können Pufferspeicher wie Zisternen oder Teiche genutzt werden. Da das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig versickert werden kann, wird es voraussichtlich gedrosselt in einen innerhalb der Erschließungsstraße zu verlegenden Kanal, der auch das anfallende Niederschlagswasser der Straße aufnimmt, abgeleitet. Der Regenwasserkanal wird bis zu dem Vorfluter im Westen verlegt und leitet das Niederschlagswasser darin ab.

Die weitere Planung obliegt der Objekt- und Ausführungsplanung. Ggf. ist eine Beantragung zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises oder bei dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu beantragen.

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nicht ausgeschlossen.

7.6.2.3 Sonstige Abwasser

Das von der im Norden gelegenen ehemaligen Mülldeponie austretende Sickerwasser wird zukünftig nicht mehr über einen offenen Entwässerungsgraben geführt. Es wird ein Rohr von der ehemaligen Deponie entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 57/11 bis zur Erschließungsstraße und dann weiterführend nach Westen zum westlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Entwässerungsgraben geführt. Über die Sicherung von Leitungsgerechten auf den privaten Grundstücken für die Gemeinde ist die Umsetzung gewährleistet. Eine Geruchsbelästigung wird damit für die zukünftige Grundstücke vermieden.

7.6.3 Energieversorgung

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

Für die unbebauten Flächen sind neue Leitungen zu verlegen. Diese werden in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Entsprechende Hausanschlüsse sind zu legen. In der Erschließungsplanungen sind Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung TN 475 (DN 300/DP 16) und TN 475.08 (DN 100/DP 16) der MitNetz Gas. Die gesamte Leitung wird von der MitNetz Gas erneuert. Im Rahmen dieser Ausführungsplanung erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu dem zukünftigen Trassenverlauf. Im Ergebnis erfolgt eine Verlegung für den im Plangebiet betroffenen Leitungsabschnitt TN 475. Die neue Leitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Nach der Erneuerung der Leitung wird die innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitung stillgelegt. Eine Bepflanzung und eine Herausnahme der Leitungen durch die zukünftigen BewohnerInnnen sind damit möglich.

Für die neue Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite insgesamt 4,00 m (jeweils 2,00 m beidseitig der Trasse).

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Mitteldruckleitung DN 100 der Stadtwerke Lutherstadt Eisleben GmbH. Diese zweigt von der Gasleitung, die von Norden bis zur Einmündung in das Plangebiet Richtung Westen ab. Sie liegt im öffentlichen Straßenraum und wird nachrichtlich dargestellt.

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

7.6.4 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes kann unter der Nutzung der vorhandenen Netzstruktur erfolgen und ist abhängig von dem erforderlichen Leitungsbedarf. Es sind neue Leitungen zu verlegen.

7.6.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Mansfeld Südharz ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind die erforderlichen Zufahrten zu schaffen. Die Anfahrbarkeit ist mit der festgesetzten öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m einschließlich der erforderlichen Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (Bemessungsgrundlage 3-achsiges Müllfahrzeug) gegeben.

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

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

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

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

Auswirkungen vom Plangebiet durch den Verkehrslärm

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

Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm

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

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

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

Einwirkungen auf das Plangebiet durch sonstigen Lärm

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

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

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

7.8.1 Kennzeichnungen

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

7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

7.8.2.1 Archäologische Denkmale

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte durch das LDA Sachsen-Anhalt eine Ausgrabung und Dokumentation für die geplante Erschließungsstraße und der Wohnbauflächen innerhalb des kommunalen Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf bis Ende August 2020.

Bei den Grabungen wurde - wie es nach der Probegrabung 2002 zu erwarten war - eine Teilfläche einer spätbronze-/früheisenzeitlichen Siedlung dokumentiert. Neben den üblichen Siedlungsbefunden aus dieser Zeit hat es auch einige ungewöhnliche Funde und Befunde gegeben. Der wichtigste Fund ist ein seltenes Bronzemesser, das aus dem süddeutschen Raum stammt. Eine Grube enthielt eine menschliche Schädelbestattung und es fand sich am linken Unterarm ein Bronzearmring.

Im Ergebnis ist für diese untersuchte Fläche keine Kennzeichnungspflicht mehr erforderlich, sondern nur noch für die Flächen nördlich der geplanten Erschließungsstraße.

TF 5.0 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche D ist eine Dokumentation gemäß § 9 und § 14 DenkmSchG im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung erforderlich.

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

Soll ein Kulturdenkmal durch Maßnahmen im Plangebiet zerstört werden, ist dies gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 10 DenkmSchG LSA vorher bei der oberen Denkmalschutzbehörde/Landesverwaltungsamt zu beantragen.

7.8.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand und Prüfung keine Kampfmittelverdachtsflächen.

Grundsätzlich gilt aber:

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

7.8.2.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG), das in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden ist. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Das geschützte Biotop wird daher als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Handlungen verbunden sind, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen. Auf § 30 Abs. 3 BNatSchG wird hingewiesen.

7.8.3 Hinweise

7.8.3.1 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich ggf. notwendiger Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet, *vgl. hierzu Pkt. 7.4.2*.

7.8.3.2 Boden

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

7.8.3.3 Gewässer

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz im Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung nachzuweisen, *vgl. hierzu Pkt. 7.6*.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde erforderlich.

8 Flächenbilanz

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

Tab. 8.1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	
Allgemeines Wohngebiet	15.100 m²
davon P 3	*990 m²*
Mischgebiet	3.800 m²
Verkehrsfläche	2.300 m²
Private Grünfläche mit P 2	1.000 m²
Private Grünfläche mit geschütztem Biotop	710 m²
Öffentliche Grünfläche mit P 1	6.700 m²
Summe Plangebiet	**30.600 m²**

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

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

9.3 Durchführung und Kosten

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

Die Planung stellt eine Angebotsplanung dar.

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen bewertet. Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen. Zum Ausgleich der Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die gleichzeitig zur Eingrünung des Plangebietes dienen. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Die Entwicklung des Standortes dient der Schaffung von Wohnraum.

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

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

10.6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB

11 Einleitung

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

Im westlichen Bereich der vorliegenden Planänderung liegt der Geltungsbereich der zum Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“, 1. Änderung, Gemeinde Benndorf zugeordneten externen Ausgleichsfläche. Diese wurde bisher nicht umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird mit der vorliegenden Planung überplant. Die dem Bebauungsplan Nr. 2 zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird nach Süden außerhalb des Geltungsbereiches verlegt. Die erforderliche Anpassung und Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt gesondert über ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB.

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

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

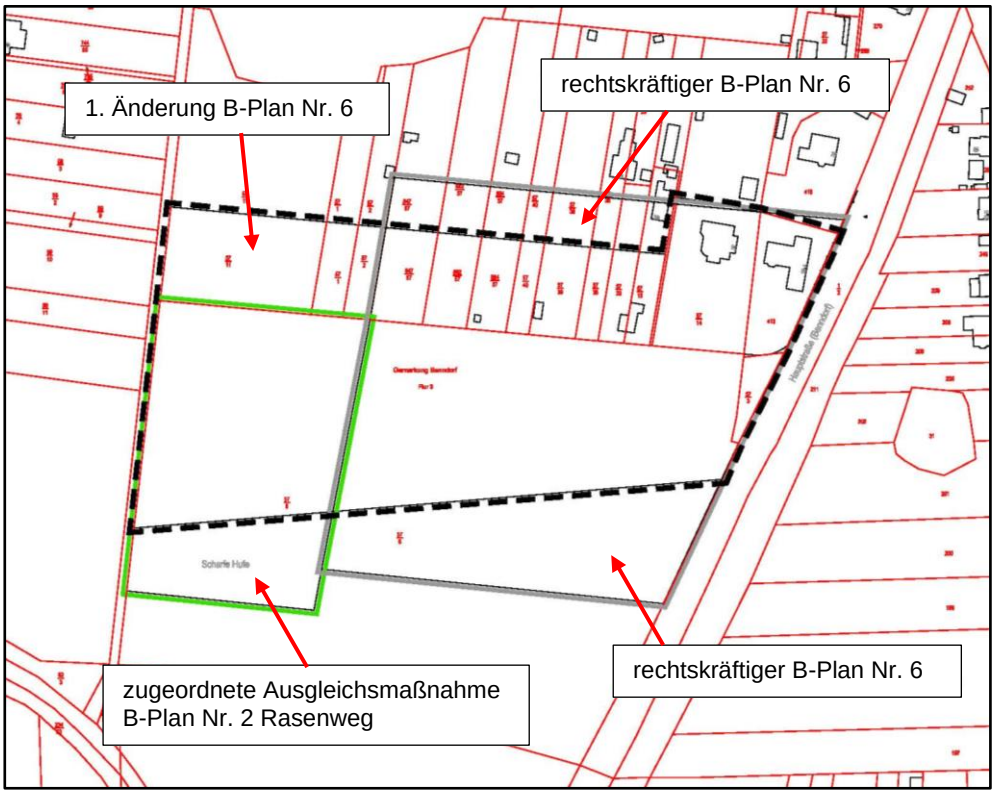
- WA Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3
- MI Mischgebiet mit GRZ mit 0,6
- Straßenverkehrsfläche
- private und öffentliche Grünflächen

Weitere Ausführungen zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

Gegenstand der nachfolgenden Umweltprüfung ist daher die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Benndorf. Wie bereits ausgeführt, wird für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Benndorf ein gesondertes Änderungsverfahren geführt, in dem die Auswirkungen, die sich aus der Verschiebung der Fläche ergeben können, dargestellt werden.

Abb. 10.1: Übersichtsplan der Geltungsbereiche (unmaßstäblich)



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

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

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

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

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

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf

ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Benndorf. Der Ortskern von Benndorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung Richtung Osten.

Im Osten begrenzt die Landesstraße L 225 und im Westen ein Entwässerungsgraben das Plangebiet. Im Süden setzen sich Ackerflächen fort und im Norden Acker- bzw. Gartenflächen.

Im Plangebiet sind im Nordosten bereits Wohnhäuser errichtet worden. Der erschließende Weg ist von der L 225 aus etwa bis zum Flurstück 847/57 bereits vorhanden. Südlich und westlich dieses Weges werden die Flächen als Acker genutzt. Die unbebauten Flächen nördlich des Weges sind Erholungsgärten.

12.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet differenziert betrachtet wird. Für den östlichen Bereich wird auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abgestellt. Die Abgrenzungen der Biotop- und Nutzungstypen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 trifft folgende grünordnerische Festsetzungen:

- je Grundstück Anpflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes
- Anpflanzung einer ca. 5 m breiten Baum-Strauch-Hecke entlang der L 225 (M 1)
- Anlage einer Streuobstwiese (M 2)
- sonstige Grünflächen

Die festgesetzten Maßnahmen M 1 und M 2 sind bislang nicht umgesetzt.

In den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die im Bebauungsplan Nr. 2 zugeordnete externe Ausgleichsfläche einbezogen. Zur Entwicklung dieser Ausgleichsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Initialbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf 10 % der Fläche
- Sukzession

Auch diese Maßnahme ist bislang nicht umgesetzt. Allerdings wird diese Maßnahmefläche über ein gesondertes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 nach Süden und somit außerhalb des Geltungsbereichs verschoben. Insofern wird für diese Fläche eine Ackerfläche in die Betrachtungen zur Ausgangssituation eingestellt.

Abb. 12.1: **Darstellung der Bestandssituation**

Unabhängig von diesen aufgeführten Vorgaben war gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde das Vorhandensein geschützter Biotope zu prüfen. Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA stehen Biotope mit besonderer Bedeutung per se unter Schutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfüllt die Hecke entlang des Grabens im Nordwesten die Kriterien für ein Feldgehölz. Demnach wird diese Hecke als Feldgehölz gekennzeichnet.

Innerhalb der Flurstücke 884/57, 57/40 und 57/39 ist ein Gehölzbestand vorhanden, der sich nach Aufgabe der Erholungsgartennutzung sukzessiv entwickelt hat. Neben verschiedenen

Obstgehölzen kommen insbesondere auch Nadel- und Ziergehölze vor. Die Artenzusammensetzung weist auf die frühere Erholungsgartennutzung hin.

Die Einstufung als Gebüsch trockenwarmer Standorte trifft gemäß Definition nach Biotoptypen-Richtlinie [5] nicht zu, da es sich nicht um einen ursprünglichen Standort von Halbtrockenrasen handelt, der im Zuge der Gehölzsukzession verbuscht ist und zum anderen krautige Arten der Halbtrockenrasen fehlen.

Aufgrund des Vorhandenseins der Nadelgehölze handelt es sich auch nicht um ein Feldgehölz. Auch ist diese Sukzessionsfläche nicht aus einer Streuobstwiese hervorgegangen.

Demnach kommen im Plangebiet keine weiteren geschützten Biotope vor.

Tiere

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte auch eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes. Es wurden folgende Artengruppen einbezogen:

- Reptilien/Amphibien
- Feldhamster
- Fledermäuse
- Haselmaus
- Brutvögel

Detaillierte Ausführungen sind auch der Anlage 2 zu entnehmen.

Bei den Begehungen im Frühjahr und Spätsommer 2019 wurden weder Feldhamsterbaue noch Aktivitätsspuren des *Feldhamsters* nachgewiesen. Der Fachgutachter führt das auf die Ortsnähe und die wenig geeignete Geländestruktur zurück.

Es wird seitens der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 19.11.2020) darauf hingewiesen, dass die Ackerfläche südlich des Weges aufgrund der hohen Ackerzahl (AZ 93) eine gute Eignung als Feldhamsterlebensraum aufweist. Daher kann auch ein späteres Einwandern nicht ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch darauf hingewiesen, dass 2020 archäologische Untersuchungen auf der Fläche stattgefunden haben und darüber hinaus sind die Leitungsumverlegungen bereits erfolgt. Das hat zu einer vollständigen Entwertung der Ackerfläche für Feldhamster geführt. Für die archäologischen Untersuchungen ist die Mutterbodenschicht 60 bis 80 cm tief abgetragen worden. Der Fachgutachter hat bei einer Nachkontrolle Ende August 2020 geprüft, ob Altbaue dabei angeschnitten worden sind. das war nicht der Fall.

Da die Umsetzung des Bebauungsplans zeitnah erfolgen soll, wurde die Ackerfläche nicht wiederhergestellt und die Ackernutzung auch nicht wieder aufgenommen. Eine Besiedlung der Fläche durch Feldhamster kann daher ausgeschlossen werden. Es fehlen neben geeigneten Bodenverhältnissen Deckung und Nahrung. Wann Baubeginn

In den verwilderten Gärten sind Gebüschstrukturen vorhanden, die strukturell als Lebensraum für die *Haselmaus* geeignet sind. Allerdings fehlten Haselsträucher. Die Art wurde nicht nachgewiesen, was mit der isolierten Lage am Ortsrand bzw. der Lage am Rand des Verbreitungsareals begründet wird.

Im Plangebiet sind nur wenige Gehölze vorhanden, die quartierhöffige Strukturen für *Fledermäuse* aufwiesen. Es wurden weder Spechthöhlen noch größere Bereich mit Rindenablösungen gefunden. Mehrfache Kontrollen der Quartiersstrukturen ergaben keine Nachweise. Zum einen war das vorhandene Raumvolumen zu gering und der Altbaumbestand

noch vital und zum anderen die verwilderten Gärten so dicht zugewachsen, dass Fledermäuse keine Ein- und Ausflugbereiche hätten.

Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Der im Westen angrenzende Graben war zu den Begehungszeiten stets trocken. Eine Nutzung des Plangebietes als Laichhabitat oder Landlebensraum für *Amphibien* wird daher ausgeschlossen.

Die kleinen vorhandenen Ödlandflächen weisen eine Lebensraumeignung für *Zauneidechsen* auf. Es wurden bei den Begehungen jedoch keine Tiere nachgewiesen. Die geringe Flächenausdehnung der Ödlandbereiche, die umgebende intensive Nutzung (Acker, Wohnen) und die stark verschatteten Bereiche begründen das Fehlen von Nachweisen.

Die Erfassung der *Brutvogelfauna* ergab eine für strauch- und gebüschdominierte Lebensräume typische Artenzusammensetzung. Es handelt sich dabei um Arten, die ihre Nester im Bereich der verwilderten Gärten in den Gebüschen bzw. kleinen Gehölzen oder aber am Boden bzw. knapp darüber errichten. Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise) sind nur wenig präsent, können aber durchaus auch aus den benachbarten Bereichen zur Nahrungssuche eingeflogen sein (Nistkästen in angrenzenden Gärten!). Dies ist auf das begrenzte Höhlenangebot im Plangebiet zurückzuführen. Schwanzmeise und Sommergoldhähnchen wurden in den Koniferen des noch genutzten Grundstücks nachgewiesen.

Als einzige Offenlandart wurde im Bereich der Ackerflächen die Feldlerche nachgewiesen. Der Aktionsraum der (wahrscheinlich) zwei Brutpaare dürfte dabei aber über den Geltungsbereich hinaus reichen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur eine geringe Bedeutung für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt hat.

12.1.2.2 Boden und Fläche

Das Plangebiet ist überwiegend bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Insofern besteht bereits Baurecht. Im Nordwesten wird eine Ackerfläche ergänzend in den Geltungsbereich einbezogen, im Südwesten eine zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme, *vgl. hierzu auch Abb. 10.1.*

Auf den derzeit noch als Acker genutzten Flächen steht überwiegend natürlich gewachsener Boden mehr an. Im Zuge der Leitungsverlegungen sind Umlagerungen erfolgt, so dass die natürlichen Bodenverhältnisse gestört sind.

Auch in den bereits bebauten Grundstücken (Flst. 413, 57/14, 57/15, 57/29 und 57/38) ist von einer Überprägung im Zuge der Bautätigkeit auszugehen.

Innerhalb der vormals als Erholungsgärten genutzten Flächen sind nur punktuell Veränderungen des Bodens erfolgt.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und

- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Da lediglich der nordöstliche Bereich bereits bebaut ist, dient der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Standort für Pflanzen. Die Bodenfruchtbarkeit ist als mittel einzustufen, es werden Ackerzahlen von 65 erreicht.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzungsfunktionen auf.

12.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine dauerhaften Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Im Westen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Graben.

12.1.2.4 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im subatlantischen-subkontinentalen Übergangsbereich. Die Jahresniederschläge erreichen je nach Exposition 500 mm bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur weist in höheren Lagen des Unterharzes Temperaturen von 6,5 bis 8 °C und in den Beckenlagen 8,5 bis 9 °C auf.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen. Jedoch gehen von der angrenzenden Landesstraße L 225 Schallemissionen aus, die in das Plangebiet einwirken.

12.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Ortsrand von Benndorf. Nach Norden schließt die Ortslage an, nach Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum. Im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung trägt das Plangebiet mit den Gehölzbeständen der ehemaligen Erholungsgärten bei. Die Ackerflächen sind westlich der L 225 ungegliedert. Eine Zäsur stellt der Gehölzstreifen entlang des Grabens dar. Die L 225 wird im Osten durch eine Baumreihe begleitet.

Eine Erholungseignung ist insbesondere innerhalb der Erholungsgärten vorhanden.

12.1.2.6 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Der Betrachtungsraum befindet sich, wie bereits ausgeführt, im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere die bereits genannte Erholungseignung zu nennen, die jedoch keine öffentliche Zugänglichkeit umfasst. Vorbelastungen des Wohnumfelds gehen durch Lärmeinwirkungen von der angrenzenden L 225 aus.

12.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um Siedlungsareale. Die Siedlung stammt aus der frühen Bronzezeit, *vgl. hierzu auch Pkt. 5.3.*

12.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt worden. Es ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Wechselwirkungen.

12.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ (DE 4434 302), das sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 360 m erstreckt.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auf der Fläche keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Tier- und Pflanzenarten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) festgestellt.

12.1.4 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sind gleichfalls nicht verordnet.

12.1.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den östlichen Bereich des Plangebietes besteht, wie bereits ausgeführt, Baurecht. Der rechtskräftige Bebauungsplan könnte demnach im Rahmen der Festsetzungen umgesetzt werden.

Auch die Ausgleichsmaßnahme im Südwesten kann hergestellt werden. Auf den verbleibenden Flächen würde die Ackernutzung fortgesetzt werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

13.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Wohnbaustandort planungsrechtlich vorbereitet. Im Vergleich zum rechtskräftigen Plan wird sich damit der Versiegelungsgrad verringern.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft sollte der Standort weiterhin durch eine Randeingrünung im Süden und Osten eingefasst werden.

13.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines

Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entwickelt werden. Zur Erschließung ist eine Verkehrsfläche im Geltungsbereich festgesetzt. Es sind zur Umsetzung des Bebauungsplans keine Abrissarbeiten notwendig.

Innerhalb des Mischgebietes ist der Bebauungsplan bereits umgesetzt. Für die Wohnbaufläche ist zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den Neufestsetzungen zu differenzieren. Demnach sind Auswirkungen nur im Bereich der ergänzend einbezogenen Bau- und Verkehrsflächen (ca. 6.430 m²) zu erwarten. Andererseits ist mit der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans auch eine Reduzierung der Bauflächen im Norden und Süden des Geltungsbereiches sowie eine Minderung der zulässigen Versiegelung von GRZ 0,6 auf GRZ 0,3 verbunden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht zu ermitteln.

Für die Flora ergeben sich Auswirkungen durch Überbauung bislang als Acker genutzter Flächen im Südwesten und Westen.

Im Bereich der ehemaligen Erholungsgärten kann es notwendig sein, Gehölze zu entnehmen. Diese Gärtenflächen sind bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Auswirkungen auf die Tierwelt sind nur im Hinblick auf Brutvögel zu erwarten. Mit der Flächeninanspruchnahme gehen sowohl die überwiegend brachgefallenen Gärten als auch die Ackerflächen als Lebensräume verloren.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans dahingehend auswirken, das sich der Ortsrand nach Süden in den freien Landschaftsraum verschieben wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild werden jedoch durch die Grünfläche an der L 225 gemindert.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben durch Überbauung archäologischer Kulturdenkmale berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden faktisch bereits vorgeprägte Mischgebietsflächen überplant.

Die im Westen einbezogenen Flächen sind Ackerflächen, die natürliche Bodenverhältnisse aufweisen. Mit der Ackernutzung werden Nutzpflanzen angebaut, es sind keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsausprägungen vorhanden.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es soll sich im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln, das Mischgebiet ist bereits durch Errichtung von Wohnhäusern vollständig umgesetzt. Die aus den zulässigen Nutzungen resultierenden Emissionen sind zu vernachlässigen. Jedoch wirken in das Plangebiet Schallemissionen der angrenzenden L 225.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es fällt lediglich Hausmüll an, der durch das zuständige Entsorgungsunternehmen entsorgt wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von den Nutzungen gehen diesbezüglich keine Risiken aus.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und ist auch nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

13.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt (Grünfläche E 1). Es handelt sich dabei um geschütztes Biotop.

Zur im Nordwesten verbleibenden Ackerfläche sowie zum im Westen verlaufenden Graben sollen auf den privaten Grundstücken Hecken angepflanzt werden, die darüber hinaus dem Ausgleich dienen.

Des Weiteren wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan die im Süden gelegene Grünfläche übernommen, jedoch an den Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst sowie nach Westen erweitert.

Die dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Benndorf zugeordnete Ausgleichsfläche wird im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens südlich des hier zu betrachtenden Geltungsbereiches neu festgesetzt.

Artenschutz

Da im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2) eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan eine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz dieser Artengruppen festgesetzt. Diese beinhaltet eine zeitliche Einschränkung zu Entnahme von Gehölzen und krautigen Strukturen. Damit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

13.3.2 Schutzgut Mensch

Die Wohnumfeldfunktion ist durch Schallbelastungen der L 225 beeinträchtigt. Zur Vermeidung der Auswirkungen wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Anordnung der Fenster getroffen.

13.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen ermittelt worden. Somit sind auch keine Maßnahmen notwendig.

13.3.4 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Vor Umsetzung des Bebauungsplans sind Ausgrabungen durchzuführen. Die archäologischen Kulturdenkmale werden somit geborgen und dokumentiert. Eine Beeinträchtigung wird vermieden.

13.3.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 2.3 bzw. im Punkt 6.1.5 der Begründung Teil I beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Für die Eingriffsermittlung wird nochmals auf die überlagernden Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans, der 1. Änderung und der externen Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 2. Der nachfolgenden Abbildung sind die Bewertung der Eingriffsfläche zu entnehmen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan nicht digital vorliegt, werden Baufläche und Erschließung zusammengefasst.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden können. Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Tab. 13.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
rechtskräftiger Bebauungsplan						
BS	überbaubare Fläche MI GRZ (0,6)	0	11.019	2.304	-	-
	Grünfläche mit:				-	-
HHB	50 % Hecke	20	570	-	11.400	-
HSA	50 % Streuobstwiese	22	570	-	12.540	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. GRZ (MI =0,4)	7	7.346	1.536	51.422	10.752
BS	überbaubare Fläche WA GRZ (0,3)	0	-	3.321	-	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. GRZ (WA =0,7)	7	-	7.159	-	50.113
HHA	Strauchhecke (P3)	14	-	590	-	8.260
	Grünfläche mit:					
HHA	Strauchhecke (P2)	14	-	655	-	9.170
GMA	mesophiles Grünland (P1)	16	-	3.940	-	63.040
	Summe rechtskr. B-Plan		*19.505*	*19.505*	*75.362*	*141.335*
Erweiterungsfläche						
AI	Acker	5	10.775	-	53.875	-
BS	überbaubare Fläche WA GRZ (0,3)	0	-	1.959	-	-
(GSB)	Fläche außerh. Zul. GRZ (WA =0,7)	7	-	4.156	-	29.092
HHA	Strauchhecke	14	-	415	-	5.810
	Grünfläche mit:					
HGA	Feldgehölz	22	320	320	7.040	7.040
HHA	Strauchhecke (P2)	14	-	365	-	5.110
GMA	mesophiles Grünland (P1)	16	-	3.880	-	62.080
	Summe Erweiterung		*11.095*	*11.095*	*60.915*	*109.132*
	Summe 1. Änderung		*30.600*	*30.600*	*136.277*	*250.467*
	Bilanz					**114.190**

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend bereits überplante Fläche. Da diese auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind keine Standortalternativen sinnvoll gegeben.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Seit nunmehr 15 Jahren besteht keine Nachfrage nach Mischbauflächen in diesem Bereich. Das Planungsziel für die Flächen ist mit Ausnahme der realisierten Bebauung im Nordosten die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Abrundung der Ortslage und für die Abdeckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde. Weitere Ausführungen sind Punkt 6.4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

13.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht zu ermitteln.

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfolgten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung, deren Ergebnisse in den Entwurf übernommen wurden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

14.2 Maßnahmen zur Überwachung

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

14.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Benndorf und wird im Osten von der Landesstraße L 225 begrenzt. Im Norden schließt die Ortslage an. Nach Süden und Westen öffnet sich der freie Landschaftsraum.

Für das Plangebiet ist seit 2004 ein Bebauungsplan rechtskräftig, der mit Ausnahme der Bebauung im Nordosten (Mischgebiet), bislang nicht umgesetzt ist. In den Geltungsbereich werden Flächen im Westen bis zum Graben einbezogen, entlang der Erschließungsstraße

eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Im Norden und Süden werden dafür Flächen aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“ zugeordnet.

Mit der vorliegenden Änderung wird insbesondere das Ziel verfolgt, nachfragebedingt die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche im Süden wird nach Norden bis an die Bebauung verschoben.

Aus der 1. Änderung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen vollständig kompensiert werden können.

Auswirkungen sind auch in Bezug auf Lärmbelastungen der angrenzenden L 225 zu verzeichnen, so dass im Bebauungsplan eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt wird.

Es sind parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Belange des Artenschutzes untersucht worden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab nur Nachweise von Brutvögeln. Eine Betroffenheit der vorkommenden Arten wird über eine bauzeitliche Einschränkung vermieden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben werden.

14.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis:

[1] **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt**: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten

[2] **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:**
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten

[3] **Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra:**
Flächennutzungsplan, Büro StadtLandGrün, April 2017

[4] **Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“:**
Kramer und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Klostermannsfeld und Ingenieurbüro Fröb, Bamberg, 17.02.1999

[5] **Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2008):**
Handlungsanweisung zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope im Land Sachsen-Anhalt. Stand 15.04.2008. – Fachinformation Nr. 3/2008, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle.