

Gemeinde Petersberg



Bebauungsplan „Räthern“ in Teicha

nach § 13a BauGB

Begründung zum 3. Entwurf

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Räthern“ umfasst die Ortslage Räthern der Ortschaft Teicha in der Gemeinde Petersberg und wird wie folgt begründet:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beschreibt den baulichen Bestand der Ortslage von Räthern einschließlich unmittelbar zugehörigem Nutzungsbereich. Er befindet sich östlich der Ortschaft Teicha, östlich der Landesstraße L 145. Das Plangebiet liegt eingebettet von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Kleingärten und Grünflächen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben: Gemarkung: Teicha, Flur: 2

Flurstücke: 71/7, 68, 373, 59/3, 369, 374, 224/54, 225/54, 371, 227/69, 228/69, 226/55, 235/52, 237/69, 69/3, 69/4, 69/2, 65/4, 51/1, 50/2, 61/1, 61/2, 65/3, 279, 71/10, 71/9, 69/5, 272, 76, 77/2, 71/5, 71/6, 71/8, 270, 256, 252, 275, 269, 263, 265, 276, 271, 277, 184/79, 78, 80, 262, 77/3, 260, 274, 273, 85/2, 99/1, 178/85, 186/85, 187/85, 180/81, 179/81, 260,
Teilflächen der Flurstücke: 215/27, 56/2, 56/1, 376, 375, 372, 102, 211/29, 232/64, 233/64, 254, 374, 343

Anlagen zur Begründung

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

Anlage 2 - Hochwassergefahrenkarte - HQ 100

Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit: Gemeinde Petersberg
Götschetalstraße 15
06193 Petersberg OT Wallwitz

Planungsstand: Februar 2023

Entwurfsverfasser Bauleitplanung:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Entwurfsverfasser Artenschutz:

ÖKOTOP GbR
Ubbo Mammen
Willy-Brandt-Straße 44/1
06110 Halle/Saale

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Gesetzliche Grundlage	4
1.2	Landes- und Raumordnung	5
1.3	Ziele der Raumordnung	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Bebauungsplancharakter	7
2.3	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
2.4	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
2.5	Flächennutzungsplanung	9
2.6	Verfahrensablauf	10
2.7	Änderungsinhalt zum 2. Entwurf	12
2.8	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	12
3.	Beschreibung des Baugebietes	13
3.1	Lage und Größe	13
3.2	Entwicklung der Ortslage	13
3.3	Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen	14
3.4	Kataster und Eigentum	15
3.5	Fließgewässer	15
3.6	Schutzgebiete	16
3.7	Denkmalschutz	17
3.8	Altlasten	17
3.9	Katastrophenschutz	17
3.10	Hochwasserschutz	18
4.	Geplante bauliche Nutzung	19
4.1	Planungsrechtliches Grundkonzept	19
4.2	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen	19
5.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	22
5.1	Verkehrerschließung	22
5.2	Stadttechnische Erschließung	24
5.3	Trinkwasser	24
5.4	Schmutzwasser	25
5.5	Löschwasser	25
5.6	Niederschlagswasser	27
5.7	Elektroenergieversorgung	27
5.8	Gasleitungen	28
5.9	Telekommunikation	29
5.10	Leitungsauskunft	29
5.11	Abfallentsorgung	30
6.	Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB	30
6.1	Bauliche Anlagen im und am Gewässer	30
6.2	Geologie	31
7.	Naturhaushalt	31
7.1	Eingriffsregelung	31
7.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	32
7.3	Schutzgüter	32
8	Artenschutz	34
9	Umweltschutz	35
10	Immissionsschutz	38
10.1	Lärmimmission	38
10.2	Verkehrslärm	39
10.3	Luftimmission	39
11	Gewässerschutz	39
12	Bodenschutz	40
13	Zusammenfassung	40

1. Vorbemerkung

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

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

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2022,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Art, 5 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S 1972).

1.2 Landes- und Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH).
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO 2019).

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einreichung zur Genehmigung beschlossen.

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

1.3 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

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

Gemäß REP Halle von 2010 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete nördlich von Halle“ (Textziffer 5.7.1.3 Z des REP Halle).

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- gemäß LEP LSA 2010 liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ (Pkt.4.2.1, G 122 LEP VO vom 14.12.2010).
- In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP 3.5.1.)

Mit dem Bebauungsplan wird an der Siedlungsstruktur festgehalten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Straße, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Es ist kein vordergründiges Ziel bauliche Veränderungen zu initiieren oder expandierende Entwicklungen zu betreiben. Es soll lediglich dem seit etlichen Jahren vorliegenden städtebaulichen Missstand bzw. dem Konfliktpotenzial der benachbarten baulichen Nutzungen in Form einer städtebaulichen Ordnung im Innenbereich entgegengewirkt werden indem Festlegungen von Zulässigkeiten bezüglich der Art der baulichen Nutzungen vorgenommen werden.

Sachlicher Teilplan (STP DV)

- Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen insbesondere Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die zentralen Orte zu Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Ziel 2).

Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier ein städtebaulicher Missstand behoben wird, indem die Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzungen festgelegt werden. Es wird der städtebauliche Missstand der derzeit vorzufindenden baulichen Nutzungen behoben.

Der Bebauungsplan „Räthern“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des REP Halle vereinbar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es dem seit etlichen Jahren vorliegendem städtebaulichen Missstand der benachbarten baulichen Nutzungen in Form einer städtebaulichen Ordnung im Innenbereich entgegenzuwirken.

Geprägt wird die Ortslage Räthern vor allem durch den Reiterhof „Reiterhof Teicha“. Neben einem weiteren Reiterhof „Goldberghof“ ist ein Unternehmen für Landschaftsgestaltung „Bodamer“ in der Ortslage ansässig. Neben Wohnbebauung mit Gartenutzung sowie Wohnbebauung mit teils ländlichem, aber inzwischen urbanisiertem Charakter sind somit 3 Gewerbeunternehmen in Räthern ansässig. Für die doch relativ kleine Ortslage (ca. 50 Einwohner) ist eine solche Durchmischung der Nutzungen konfliktrichtig.

Um eine innerörtliche städtebauliche Ordnung der Ortslage Räthern zu ermöglichen, wird aus den Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit dem Planverfahren sollen die Zulässigkeiten der benachbarten, baulichen Nutzungen über einen Nutzungskatalog geregelt werden. Es ist nicht beabsichtigt ein Übermaß an Regelungen zutreffen, sondern nur soweit, dass Konfliktsituationen grundsätzlich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wird überwiegend vorhandene Baugrundstücke mit in Nutzung befindlicher Bausubstanz überdecken. Deshalb besteht kein grundsätzliches Erfordernis, dass das Maß der baulichen Nutzung explizit, d.h. was über die reguläre Landesbauordnung hinaus geht, geregelt werden muss.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass die Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Planbereiches festgelegt und somit verbindlich geregelt werden. Planungsrechtlich geht es um eine nachbarschaftlich verträgliche Festlegung der Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzungen damit eine Durchmischung der Nutzungen unter Einhaltung des gegenseitigen Respektes in der Ortslage weiterhin gezielt möglich ist.

Für den Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann demnach abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher Umweltbelange oder einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.

2.2 Bebauungsplancharakter

Der Bebauungsplan „Räthern“ hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die Voraussetzungen bzw. den Mindestumfang des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt.

2.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Räthern“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

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

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 31.422 m². Die Grundflächenzahl richtet sich nach dem Planbereich ausgewiesenen Art der baulichen Nutzungen. Es werden verschiedene Nutzungen für die Ortslage festgesetzt.

Geltungsbereich, ca.	31.422 m ²
Straßenverkehrsflächen, Fußwege	
Parkflächen	- 7.274 m ²
<u>Grünflächen</u>	<u>- 5.214 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche	= 18.934 m ²

Zulässige Grundfläche $0,6 * 18.934 \text{ m}^2 = 11.360 \text{ m}^2$

Die zulässige Grundfläche von 11.360 m² liegt unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

2.4 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Räthern“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

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

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Räthern“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

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

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

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

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

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Räthern“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

2.5 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Die Gemarkung Teicha verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand März 2004. Im Flächennutzungsplan von Teicha ist die gesamte Ortslage Räthern als Dorfgebiet ausgewiesen.

Mit der Überplanung der gesamten Ortslage wird die Art der baulichen Nutzung an die gegebenen Entwicklungen vor Ort festgesetzt. Daraus ergeben sich nunmehr folgende bauliche Nutzungsarten:

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mit den beabsichtigten Arten der baulichen Nutzungen, angepasst an eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, sind die Voraussetzungen zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.6 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden Anregungen in Form von Hinweisen und Anregungen weitgehend von der unteren Landesentwicklungsbehörde und von Bürgern hervorgebracht. Im Wesentlichen gingen die Anregungen um die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen von Teilflächen im Bebauungsplan. Diese wurden teilweise geändert.

Aufgrund der gegebenen Hinweise und Anregungen ist eine Überarbeitung des Entwurfs vorgenommen worden. Der 2. Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg sowie im örtlichen Bauamt zur Möglichkeit der Einsichtnahme für jedermann bereitgestellt.

Im Rahmen der Beteiligung zum 2. Entwurf wurde ein erheblicher Kenntnisgewinn generiert, welcher in die Bearbeitung des Bebauungsplanes einfließt. Hievon sind

insbesondere die beiden Flurstücke 78 sowie 279 betroffen.

So wurde im Ergebnis der Abwägung zum 2. Entwurf deutlich, dass einer Einschränkung der Nutzung für das Flurstück 78 nichts entgegensteht. Aktuelle Rechtsprechungen belegen und unterstreichen die Zulässigkeit der Festsetzung dieses Flurstückes als Dörfliches Wohngebiet (MDW). Im 3. Entwurf wird das Flurstück 78 deshalb als Dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Eine Nutzungseinschränkung von Tierhaltungen entfällt.

Des Weiteren wurde im Planverfahren deutlich, dass dem Defizit an der Bereitstellung von Löschwasser, welches auch im Rahmen der von der Gemeinde veranlassten Brandrisikoanalyse ermittelt worden ist, abgeholfen werden muss. Zum 3. Entwurf wird eine Lösung vorgestellt, die eine dauerhafte und ausreichende Bereitstellung von Löschwasser in der Ortslage gewährleisten soll. Das kommunale Flurstück 279 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für Löschwasser ausgewiesen. Die vorgelagerte Verkehrsfläche ist zur Andienung des Löschwasserreservoirs erforderlich.

Aufgrund der gegebenen Anregungen und Bedenken aus den Stellungnahmen ist eine Überarbeitung des 2. Entwurfs vorgenommen worden. Die Überarbeitung, d.h. der 3. Entwurf, wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Da bereits 2 öffentliche Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind und es nunmehr ausschließlich um die Vorstellung der geänderten Festsetzungen für nur 2 Flurstücke handelt, soll die Beteiligung der Öffentlichkeit zeitlich verkürzt stattfinden. In der Bekanntmachung ist besonders darauf hinzuweisen, dass nur zu den geänderten Teilen eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Nach Auswertung aller eingegangener Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit soll dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die abschließende Abwägung vorgenommen werden.

Dabei sollen die einzelnen Stellungnahmen auch hier gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt werden. Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

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

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

2.7 Änderungsinhalt zum 3. Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Landkreis Saalekreis, Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Forsten Süd (ALFF) sowie aus der Öffentlichkeit wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2022 (Planzeichnung Teil A, Textlichen Festsetzungen Teil B) zum 3. Entwurf überarbeitet.

Grundsätzlich geht es weiterhin darum eine innerörtliche städtebauliche Ordnung in der Ortslage Räthern zu erzielen.

Folgende weiteren, wesentlichen Änderungen sind in der Überarbeitung zum 3. Entwurf vorgenommen worden:

- Flurstück 78: Änderung der Art der baulichen Nutzung von Grünfläche mit beschränkter Tierhaltung → MDW
- Flurstück 279: Änderung der Nutzung des kommunalen Flurstückes → Teilfläche zur Nutzung für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser, Teilfläche als Verkehrsfläche
- Flurstück 279: Anpassung zur Festsetzung von Grünflächen

⇒ Mit diesen Änderungsinhalten wurde ein 3. Entwurf erarbeitet.

2.8 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

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

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

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

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

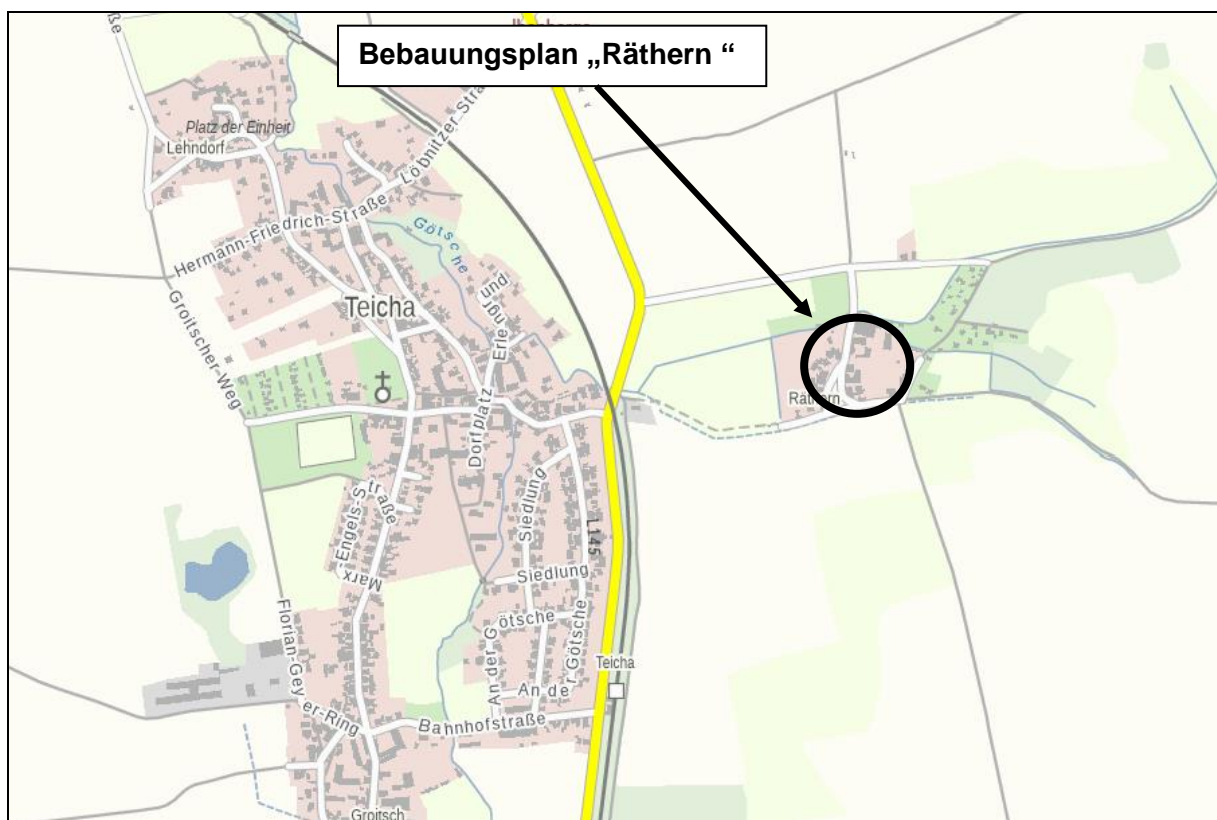
3. Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage und Größe

Die Ortslage Räthern gehört zur Gemarkung Teicha und befindet sich östlich der Ortslage Teicha. Das ca. 31.400 m² große Plangebiet wird im Norden durch Weideflächen und dem Grabensystem begrenzt, östlich von der Kleingartenanlage direkt „Am Birkenweg“, südlich verläuft die Grenze entlang der Ackerflächen und westlich entlang des Grabens sowie privater Hausgärten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 145 über eine abzweigende Erschließungsstraße zum Ort.

Abbildung: Lage im Ort



Kartenauszug: LVerGeo, Sachsen-Anhalt-Viewer

3.2 Entwicklung der Ortslage

Möglicherweise geht die Siedlung von Räthern auf eine frühe Besiedlung durch die Hermunduren zurück, welche als germanischer Volksstamm die Gebiete um Elbe und Saale überzogen. Die Ortslage von Räthern weist eine klassische Siedlungsform der Hermunduren auf, welche hufeisenförmig die Siedlungsbauten um einen Anger meist nach Süden geöffnet angeordnet hatten.

Diese Siedlungen, die recht häufig in Flussniederungen oder feuchten Auengebieten beheimatet waren, wurden nach dem Weggang der Hermunduren von slawischen Besiedlungen weiter geprägt und teils überformt. Die Grundstruktur der Ortslage ist jedoch immer noch gut erkennbar und erhalten geblieben.

„Räthern ist eine kleine Talsiedlung, die sich östlich von Teicha in einer kleinen Bucht befindet. Die Talsiedlung war vor der Ansiedlung ganz im Wald verborgen und erhielt vermutlich vom „Waldausroden“ seinen Namen. Der Name Teicha wird wahrscheinlich von einem stehenden Gewässer abgeleitet, welches sich zwischen Trotha und Räthern befand.“ (Quelle: Dorferneuerungsplan Teicha/ Saalkreis März 1999)

Diese Grundstruktur des nach Süden geöffneten Hufeisens zur Erschließung der Ortslage ist im Zuge der fortschreitenden Urbanisierung des ländlichen Raumes umgekehrt worden. Das heißt, auf Grund der anders verlaufenden Entwicklung der Verkehrsweg – nämlich zwischen den Ortslagen Teicha und Räthern zum Petersberg in Verbindung mit dem Bau der Eisenbahntrasse nach Halberstadt als Hauptverkehrsweg (Landesstraße L 145) – verlor die südliche Erschließung der Ortslage von Räthern ihre Bedeutung.

Der vorhandene Feldweg nach Gutenberg ist nur noch ein rudimentär vorhandene Wegebeziehung mit Bedeutung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Felder sowie für den Rad- und Wandertourismus.

Dieser Verlust führt dazu, dass die nunmehr vorhandene Erschließungssituation von Norden sich durch die dichte Besiedlung von Räthern drängt und schlussendlich nur äußerst schlecht funktionsfähig ist, um eine adäquate Leistungsfähigkeit nach heutigen verkehrstechnischen Maßstäben zu gewährleisten.

Die Problemhaftigkeit für die ortsansässigen Bewohner ist damit vom Grundsatz her vorprogrammiert.

In den vergangenen 30 Jahren hat die Entwicklung von Räthern einen besonderen Aufschwung genommen durch die Ansiedlung und den Ausbau des örtlichen Reiterhofes. Dennoch erfährt auch die ländlich geprägte Bebauung bei den Anwohnern ebenso zeitgemäße Modernisierungen der Häuser, teils auch mit verschiedenen An- und Umbauten oder auch mit gewerblich untersetzter Nutzung der Grundstücke.

Über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Am Birkenweg“ im Jahr 2000 sind zwei Wohnhäuser entstanden, sodass eine kleine Arrondierung der Ortslage zu verzeichnen ist.

3.3 Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Räthern“ beinhaltet die gesamte innerörtliche Ortslage. In der Ortslage sind Grundstücke mit Wohnbebauung, Gewerbenutzungen, Hausgärten, Tierhaltung (Pferde) und Grünflächen vorzufinden.

Das Plangebiet ist derzeit eine Ortslage in der es bodenrechtliche Spannungen bezüglich der benachbarten Flächennutzungen gibt.

Der Reiterhof Teicha steht mit den Funktionsgebäuden und Freiflächen mit Pferdehaltung in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Die Flächen im Westen und angrenzende Flächen im Norden der Ortslage Räthern, d.h. des Planbereiches werden als Koppeln und für Weideflächen genutzt, die im engen Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen (Reitplatz, Bewegungsflächen).

Innerhalb des Plangebietes, südlich des Reiterhofes Teicha, ist ein gewerbliches Unternehmen „Landschaftsgestaltung Bodamer“ ansässig. Im Südwesten befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb als Reiterhof der „Goldberghof“ mit entsprechender Tierhaltung.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nahezu vollständig entweder für Wohnzwecke oder gewerbliche Zwecke wirtschaftlich genutzt.

Im Süden öffnet sich ein Dorfanger zum freien Landschaftsraum.

Hier wurde ein umfangreiches Maßnahmenprogramm im Freiraum im Rahmen der Dorferneuerung zur Gestaltung und Aufwertung des Angers umgesetzt. Dies beinhaltet u.a. Stellplätzen der öffentlich und frei zugänglich ist.

Dieser Anger gibt einen möglichen Freiraum und Chancen um eine innerörtliche Kommunikation aufzubauen oder Kindern wie auch den Eltern oder Senioren ungebundenen, öffentlich frei zugänglichen Spielraum zur freien Vereinnahmung anzubieten. Ein Zusammenhang zwischen Wohnen und Erholung ist mit dem Dorfanger somit gegeben.

3.4 Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben: Gemarkung: Teicha, Flur: 2

Flurstücke: 71/7, 68, 373, 59/3, 369, 224/54, 225/54, 371, 227/69, 228/69, 226/55, 235/52, 237/69, 69/3, 69/4, 69/2, 65/4, 51/1, 50/2, 61/1, 61/2, 65/3, 279, 71/10, 71/9, 69/5, 272, 76, 77/2, 71/5, 71/6, 71/8, 270, 256, 252, 275, 269, 263, 265, 276, 271, 277, 184/79, 78, 80, 262, 77/3, 260, 274, 273, 85/2, 99/1, 178/85, 186/85, 187/85, 180/81, 179/81, 260

Teilflächen der Flurstücke: 254, 374, 215/27, 56/2, 56/1, 376, 375, 372, 102, 211/29, 232/64, 233/64, 343

Folgende Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum:

Flurstücke: 59/3, 373, 369, 371, 227/69, 228/69, 226/55, 224/54, 225/54, 50/2, 61/1, 61/2, 235/52, 69/3, 65/4, 69/4, 69/2, 65/3, 76, 77/2, 279, 77/3, 184/79, 186/85, 187/85, 180/81, 260, 78, 80, 184/79, 277, 271, 272, 273, 265, 276, 263, 256, 270, 252, 269, 274, 71/8, 71/7, 71/6, 71/5, 71/9, 69/5

Teilflächen der Flurstücke: 376, 375, 56/1, 56/2, 374, 232/64, 233/64, 65/4, 215/27

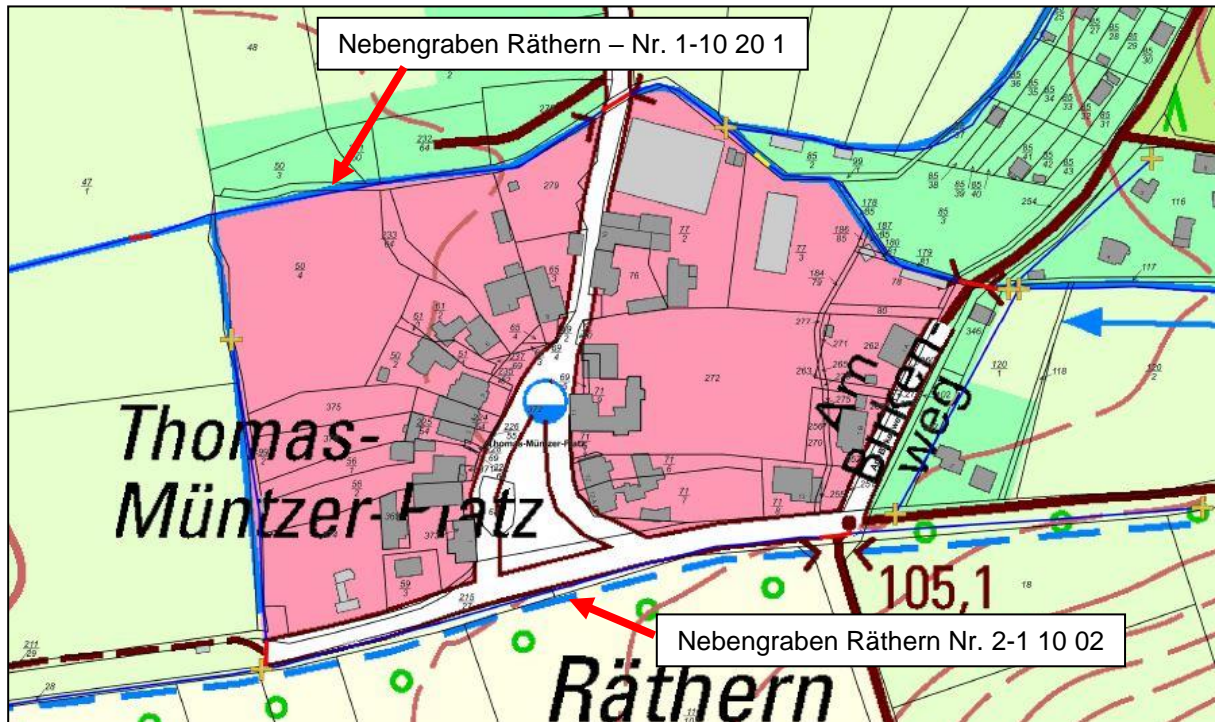
3.5 Fließgewässer

Der Siedlungsbereich, vor allem die hier in Rede stehende Ortslage Räthern wird von einigen Fließgewässern mit zahlreichen teils namenlosen Gräben gequert.

In Teicha quert die Götsche von Nord nach Süd. Die Götsche ist ein Gewässer 2. Ordnung mit mittlerer Fließgeschwindigkeit, niedriger Wasserführung mit einem kiesigen bis steinigen Grund in Lößlehm eingeschnitten. Die Götsche hat eine Breite von 1 – 2 m.

Das Grabensystem bei Räthern hat seinen Quellbereich an den Hammelbergen und mündet bei Teicha in die Götsche. Zwischen Bahndamm und Mündung in die Götsche ist es ein gewundener, zeitweise trockenfallender Graben.

In der folgenden Übersichtskarte sind die Gewässer 2. Ordnung (blau), Brücken (rot), Rohre (gelb) dargestellt:



Quelle: Unterhaltungsverband „Untere Saale“

Die Nebengräben Nr. 1-1 10 20 1 und Nr. 1-1 10 20 2 sind miteinander verbunden. Die Nebengräben dienen zur allgemeinen Entwässerung (Drainage) in und um Räthern um einer Vernässung in der Ortslage und der angrenzenden für Landwirtschaft genutzten Flächen entgegen zu wirken.

Bei eventuellen Neubebauungen ist die Funktionsfähigkeit der Gräben zu erhalten und einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung (Gebäude, Zäune, Unterstände) freizuhalten.

Damit soll eine Gewährleistung der maschinellen Unterhaltung der Gewässer aus Gründen der Sicherstellung des Abflusses/Hochwasserschutz der und ökologischen Entwicklung des Gewässerbereiches dauerhaft garantiert werden. Der Unterhaltungsverband „Untere Saale“ verweist auf § 38 des Wasserhaushaltgesetzes i. V. m. § 50 Wassergesetz LSA (WG LSA).

3.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Denkmalschutz

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind. Dies wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bestätigt.

Aufgrund der geschichtlichen Prägung als ehemalige Waldfläche im Tal sind keine hohen Erwartungen an eine Befundung an archäologische Kulturdenkmale gestellt.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

3.8 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes „Räthern“ keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§ 2, § 3 BodSchAG 2002).

3.9 Katastrophenschutz

Laut Stellungnahme des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen (SG BKR) des Landkreis Saalekreis wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt die Flächen des Bebauungsplanes überprüft. Die Flächen der folgenden Flurstücke sind als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft:

Gemarkung Teicha: Flur 2; Flurstücke 374, 59/3, 369, 56/2, 56/1, 375.

Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.

Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA muss die betreffende Fläche vor Beginn von erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmittel überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3d SOG LSA auszuschließen.

In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln möglich. Dies begründet den Verdacht, dass Sie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf solche Kampfmittel stoßen könnten.

Ein solcher Fund würde aufgrund der Explosionsgefahr der Kampfmittel, eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 3 Nr. 3 a SOG LSA darstellen. Der Bauherr wären somit als Ausführender der Baumaßnahme Zustandsstörer und gemäß der §§ 8 und 13 SOG LSA verpflichtet, die Gefahr beseitigen zu lassen.

Aufgrund der Art des Vorhabens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt personell und technisch nicht in der Lage den Auftrag zur Überprüfung der betroffenen Fläche zu übernehmen.

Sollten Nachweise vorliegen, dass auf den Flächen zu einem früheren Zeitpunkt schon eine Überprüfung auf Kampfmittel stattgefunden hat, können diese zur Prüfung und Bewertung an das SG BKR unter Angabe unseres Zeichens eingereicht werden.

Ein Antragsteller wäre hier aufgefordert, für die Überprüfung der Fläche eine private Kampfmittelräumfirma zu beauftragen. Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

Nach dem § 4 der KampfM- GAVO müssen die privaten Kampfmittelräumfirmen die Tätigkeiten beim KBD des Landes Sachsen-Anhalt über die Sicherheitsbehörde Landkreis Saalekreis anzeigen. Die Räumstellenanzeige ist bei der Sicherheitsbehörde per Mail unter Katastrophenschutz@Saalekreis.de einzureichen. Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen nachzuweisen.

3.10 Hochwasserschutz

In der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarte ist der Überschwemmungsbereich der umliegenden Gewässer auszugsweise HQ 100 Stand 21.04.2022) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich. Auf Grund der topographischen Lage ist Räthern von potenziellen Überflutungen nicht betroffen.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nicht wie meist üblich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von verschiedenen Wohnformen geschaffen werden, sondern die Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung in der Ortslage von Räthern festgelegt werden. Für die Entwicklung des Planungsrechtes des Standortes müssen vor allem Festsetzungen getroffen werden, die die Art der baulichen Nutzungen im Gebiet regeln, um bodenrechtliche Spannungen abzubauen.

Die Gebietsfestsetzungen erfolgen mit dem grundsätzlichen Ziel der Anpassung an die vorhandenen Nutzungen und dem Spielraum einer maßvollen Entwicklung derer. Eine Weiterentwicklung soll nicht unterbunden werden; sie ist allerdings so zu gestalten, dass eine gegenseitige Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen gegeben ist. Die in der Ortslage Räthern vorzufindenden Nutzungen sollen mit Hilfe des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB festgelegt und damit geregelt werden.

Mit der Planung soll ein innerörtlicher städtebaulicher Missstand bereinigt werden. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

4.2 Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Wesentlichen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Es ist nicht beabsichtigt ein Übermaß an Regelungen zutreffen, sondern nur soweit, dass Konfliktsituationen grundsätzlich vermieden werden. Der Bebauungsplan wird überwiegend vorhandene Baugrundstücke mit in Nutzung befindlicher Bausubstanz überdecken. Deshalb besteht kein grundsätzliches Erfordernis, dass das Maß der baulichen Nutzung explizit, d.h. was über die reguläre Landesbauordnung hinaus geht, geregelt werden muss.

In Bezug zum Planteil A – Planzeichnung werden nachstehende Baugebietstypen bezüglich der **Art der baulichen Nutzung** ausgewiesen:

MDW Für die im Plangebiet als **Dörfliches Wohngebiet** (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Tankstellen.

Der Teilbereich um den Pferdehof „Goldberghof“ im Südwesten des Plangebietes sowie die Flächen des „Reiterhofes Teicha“ einschließlich weiterer Teilflächen im Norden des Plangebietes werden als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgelegt.

Hierin wird sowohl eine Bestandssicherung als auch die Möglichkeit einer maßvollen Weiterentwicklung gesehen, die dem Gebietscharakter weitgehend entspricht. Zugleich ist eine Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen (Mischgebiet) soweit gegeben als dass die Konfliktrichtigkeit relativ gering, d.h. als vernachlässigbar anzusehen ist.

MI Für die im Plangebiet als **Mischgebiet** (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
2. Tankstellen.

In der Ortslage Räthern dominiert eine durchmischte, bauliche Nutzung, diese ist im Bebauungsplan differenziert worden in Flächen mit einem Mischgebietscharakter und Flächen für eine dörfliche Wohnbebauung.

Der überwiegende Flächenanteil ist im Plangebiet als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen worden. Hingegen sind urbaner geprägte Areale als Mischgebiet festgelegt worden. Die vormals herrschenden Nutzungen und Strukturen einer dörflichen Nutzung mit Tierhaltung, etc. ist im Zuge der fortschreitenden Urbanisierung erheblich verdrängt worden.

Die Flächen der vorhandenen Baugrundstücke sollen weiterhin für Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Mischnutzung zur Verfügung stehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet soll dem örtlichen Charakter Rechnung getragen werden und eine nach wie vor starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowohl im Bestand als auch bei der künftigen Entwicklung erzielt werden.

WA Für die im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die Teilbereiche der Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet legt die Zulässigkeit, die vorwiegend dem Wohnen dient, fest.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll dem im Jahr 2000 über eine Einbeziehungssatzung „Am Birkenweg“ geschaffenen Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Die Errichtung der Wohnbebauung basierte auf dem Vertrauen, dass die von der Gemeinde erlassene Satzung dauerhaft eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes ausweist.

Unter Beachtung des gegenseitigen nachbarschaftlichen Respektes ist die Etablierung einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet gerade im Hinblick auf die fortgeschrittene Urbanisierung der Ortslage sinnvoll und handhabbar. Die Flächenausweisung bildet eine maßvolle Entwicklung der Ortslage gegenüber dem freien Landschaftsraum ab, welche mit Augenmerk die Ortslage abrundet.

Eine Flächenausweisung darüber hinaus ist weder vorgesehen, noch raumordnerisch vertretbar.

Es gilt noch zu erwähnen, dass zwischen den ausgewiesenen Bauflächen mit unterschiedlichem Baugebietstyp teilweise Grünflächen ausgewiesen worden sind. Damit ist ein Mindestabstand zwischen den verschiedenen Bauflächen eingeräumt worden, sodass diese nicht unmittelbar aufeinanderprallen. Diese individuell zu gestaltende Grünfläche bilden eine Pufferfläche und unterstreichen die Differenzierungsabsicht.

- ⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden, wie hier aufgeführt, die Art der baulichen Nutzungen bestimmt. Die geplanten Zulässigkeiten haben sich an die Eigenart der vorhandenen Nutzung angepasst und daraus entwickelt.
- ⇒ Der Bebauungsplan überdeckt überwiegend vorhandene Baugrundstücke mit in Nutzung befindlicher Bausubstanz. Deshalb besteht kein grundsätzliches Erfordernis, dass das Maß der baulichen Nutzung explizit, d.h. was über die reguläre Landesbauordnung hinaus geht, geregelt werden muss.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage einer jegliche Bebauung sowie städtebaulichen Entwicklung ist die gesicherte verkehrliche Erschließung sowie die ordnungsgemäße Erschließung, sofern diese benötigt werden, der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle abzugleichen.

5.1 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch seine mittelbare Lage an die Landesstraße L 145 im Westen erreicht. Davon ausgehend gibt es eine Zufahrtsstraße zur Ortslage Räthern. Die Landesstraße L 145 stellt den Anbindepunkt für eine öffentliche Erschließung für das Plangebiet dar. Die nördliche Anbindung ist die einzige Erschließung von Räthern für den Straßenverkehr.

Für den Fuß- und Radfahrerverkehr besteht ein Verbindungsweg entlang des südlich verlaufenden Grabenbaches, welcher an der Schrankenanlage am Ortseingang von Teicha endet.

Leider ist ein Ausbau dieser Süd- Passage keine Option zur Entlastung der Straßenverkehrserschließung der Ortslage. Hierzu lassen die Anbindepunkte (Graben, Eisenbahntrasse, Schrankenquerung, Landesstraße) mit einer extrem ungünstigen Knotenpunktausbildung bezüglich der Überlagerungen und schiefwinkligen Zuführungen keine Alternative zu.

Innere Erschließung

Unter Punkt 3.2 – Entwicklung der Ortslage - wurde bereits ausgeführt, dass sich die Haupteerschließung der Ortslage auf Grund der Lage zur verkehrstechnischen Entwicklung der Region bezüglich Fernstraßen und Eisenbahntrassen reziprok zur Bebauung entwickelt hat. Die vermutlich ursprünglich von Süden gut erreichbare Ortslage wurde von der gesellschaftlichen Entwicklung überrollt und umgekehrt.

Im Plangebiet werden alle Bauflächen über die bestehenden, öffentlichen Zuwegungen erschlossen. Um den Dorfanger besteht eine Art Ringverkehr. Die innere Haupteinschließung erfolgt im Norden über die kommunale Straße in Richtung Süden zum Thomas-Müntzer-Platz.

Mit der Hauptzuwegung von Norden ist ein Nadelöhr entstanden, welche die Konflikträchtigkeit bezüglich der Verkehrserschließung mit der zunehmenden Mobilität sowohl mit Kraftfahrzeugen als auch mit jeglichen anderen Fortbewegungsmitteln geradezu heraufbeschwört. Das Nadelöhr im Bereich zwischen den beiden Grundstücken Thomas-Müntzer-Platz 8 und 10, welches durch das Brückenbauwerk eingeleitet wird, ist nicht erweiterbar.

Das Flurstück 279, welches unmittelbar am Brückenbauwerk angrenzt, befindet sich in kommunalem Eigentum und ist derzeit brachgefallenen. Dies soll mit der vorliegenden Bauleitplanung geändert werden. Um den Bedarf an Bevorratung mit Löschwasser abzudecken, soll das Flurstück 279 dahingehend ertüchtigt werden. Der vorgelagerte Bereich wird als Verkehrsfläche (Feuerwehrezufahrt) ausgewiesen. Zugleich trägt diese Ausweisung der Verkehrsfläche für eine Entspannung der verkehrlichen Situation bei, da sich ein Begegnungs- und Ausweichverkehr erstmalig ermöglicht.

Im Plangebiet werden ansonsten keine neuen Straßen geplant. Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrsräume ausgewiesen, d.h. dass die Darstellung nicht explizit dem gepflasterten Wegeverlauf entspricht. Der Verkehrsraum kann auch Nebenanlagen des Straßenverkehrs beinhalten wie bspw. Verkehrsgrün, Straßenentwässerungsgräben, Fußwege oder sonstige Nebenflächen. Es wird auch keine Aussage über die Straßenbelastungsklassen oder die Art der Befestigungen getroffen. Für eine solche detaillierte Ausweisung besteht kein Planungserfordernis.

Der Thomas-Müntzer-Platz ist ein prägender Platz der öffentlichen Begegnungen mit viel öffentlichem Grün (Sitzplätze, Tischtennisplatte). Umgrenzt ist der Platz mit öffentlichen Parkplätzen, welche zum Teil auch verpachtet sind. Der Platz kann vollständig umfahren werden.

Im Osten verläuft die Straße „Am Birkenweg“, die die Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung und Kleingärten gewährleistet. Diese Straße ist von Entwässerungsgräben gesäumt und im weiteren Verlauf nach Norden nur zum Teil befestigt.

Von dieser Straße mit Wohngebietscharakter soll eine Zuwegung zu den potenziell beiden Baugrundstücken im „Inneren“ vorgenommen werden können. Diese Zuwegung soll als Privatweg festgesetzt werden. Eine öffentliche Daseinsvorsorge für diese potenzielle Baufläche kann und will die Gemeinde nicht leisten, diese Zuwegung soll in privater Hand verbleiben. Damit besteht auch kein Erfordernis für die Einrichtung einer Wendemöglichkeit als öffentliche Aufgabe von Seiten der Gemeinde.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze befinden sich rund um den Thomas-Müntzer-Platz. Diese sind zum Teil verpachtet. Diesbezügliche Regelungen wie auch verkehrsbehördliche Anordnungen wie bspw. Geschwindigkeitsbeschränkungen oder die Einführung von Richtungsverkehr sind keine Aufgabe des Bauplanungsrechts und werden nicht als Aufgabe des Bebauungsplanes verstanden. Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der Regelung der Landesbauordnung nachzuweisen und zu erbringen!

Das Flurstück 279 ist in kommunalem Eigentum. Aufgrund der derzeitigen misslichen Verkehrslage, dass der Reiterhof Teicha an einer engen Stelle der Haupterschließungsstraße zur Ortslage die Hauptzufahrt zur Hofanlage gelegen ist und über diese Stelle auch die Belieferung und Entsorgung des Reiterhofes erfolgen muss, ist die Erweiterung der Verkehrsfläche auf dem Flurstück 279 ausreichend um Abhilfe zu schaffen.

Das Flurstück 279 ist nicht sehr groß und wird bereits durch den Anwohner des Thomas- Müntzer-Platz 8 zur Erschließung seines Grundstückes genutzt. Hierfür wird derzeit eine weiterführende Regelung zur Klärung der Eigentumsverhältnisse angestrebt, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Die verbleibende Restfläche, die Nähe zum Bach mit der üppigen Auenvegetation als Habitat verbunden mit der zugehörigen Fauna sowie die Nutzung des auf der Nordseite des Baches gegenüberliegenden Geländes für intensive Pferdehaltung mit Auslauf, Koppel, Paddocks, Bewegungshalle einschließlich Mistlagerung sprechen nicht dafür, dass an dieser Stelle eine bauliche Nutzung entwickelt werden sollte.

Vielmehr soll die Entwicklung dieses Flurstückes im 3. Entwurf darauf abzielen, dass eine Fläche geschaffen wird zur dauerhaften und ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser für die Ortslage Räthern. Damit entfällt für den Bereich des Flurstückes die Platzierung von weiteren öffentlichen Stellplätzen.

Es ist mit der Gestaltung des Freiraumes der Lage in der Auenlandschaft Rechnung zu tragen und dem Bach dauerhaft Weite durch die Anordnung von Grünstreifen zu verschaffen. Es sei auch erwähnt, dass der Gewässerschonstreifen zur Unterhaltung des Baches erstmalig eine Zugänglichkeit erfährt.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist ein bestehendes, bebautes, größtenteils urbanisiertes Dorfgebiet mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Demnach bieten die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen günstige Voraussetzungen, dass mögliche potentielle Baugrundstücke (Verdichtung) an das vorhandene Netz der Ortslage Räthern angeschlossen werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich alle entsprechenden Medienanschlüsse vorhanden sind.

5.3 Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Gemeinde Petersberg erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV).

Die Trinkwasserversorgung hat auch weiterhin über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW- Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

5.4 Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die Gemeinde Petersberg ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis. Der WAZV teilt in seiner Stellungnahme mit, dass das Plangebiet schmutzwassertechnisch erschlossen ist.

5.5 Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löszeit von 2 Stunden angegeben:

Zahl der Vollgeschosse	≤ 3	> 3
Geschossflächenzahl	≤ 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung: klein mittel groß	→ 48 m ³ /h → 96 m ³ /h → 96 m ³ /h	→ 96 m ³ /h → 96 m ³ /h → 192 m ³ /h

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Versorgungsträger des Trinkwassernetzes zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hieraus kann keine Deckung des Bedarfs an Löschwasser generiert werden.

In Räthern befinden sich zwei Hydranten auf einer Ringleitung zur Trinkwasserversorgung:

- Hydrant 57589, Höhe Thomas-Müntzer-Platz 10 – 9,6 m³/h
- Hydrant 57288, südlich des Thomas-Müntzer-Platz – 9,6 m³/h

Anhand dieser Leistungswerte und dem nicht Vorhandensein von leistungsfähigen Hydranten im Umkreis von 300 m kann die Löschwassergrundversorgung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Für die Gemeinde Petersberg wurde eine Brand-Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Hierin wird die Gefährdung für den Brandfall untersucht. Unter anderem ist festgestellt worden inwieweit das verfügbare Löschwasser zum Schutz für die Wohnbebauung und die darin wohnenden Menschen in welchem Umfang vorhanden ist. Das daraus ermittelte Defizit mündet in einem Löschwasserkonzept.

Die Ortslage Räthern ist in diesem Löschwasserkonzept mit einer hohen Priorität versehen. Es ist nachweislich eine Unterversorgung gegenüber der erforderlichen Löschwasserbereitstellung vorhanden.

Zur Bereitstellung und Bevorratung von ausreichend Löschwasser für die Ortslage wird auf dem Flurstück 279 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung zur Anordnung der Bevorratung mit Löschwasser ausgewiesen.

Es gibt Überlegungen, dass evtl. Löschwasserkissen auf dem Flurstück 279 zur Löschwasserbereithaltung zum Einsatz kommen. Diese würden als unabhängigen Löschwasserentnahmestellen vom regionalen Versorger im Auftrag der Gemeinde befüllt werden. Die Überlegungen und Beratungen hierfür sind noch nicht abschließend und noch nicht vertraglich vereinbart worden.

Das Ordnungsamt der Gemeinde Petersberg hat zur dauerhaften und ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser auf dem Flurstück 279 folgende Hinweise gegeben:

1. Abdeckung der baulichen Objekte im Umkreis von 300 m durch die Bevorratung.
 - nach Prüfung im Liegenschaftsprogramm sind mit dem Umkreis von 300 m alle bebauten Objekte in der Ortslage erfasst

2. Die Versorgung der Ortslage mit mindestens 48m³/h für 2 Stunden, somit mit insgesamt 96 m³ Löschwasser ist vorzuhalten.
 - eine Anrechnung der m³ aus dem Trinkwassernetz sollte hier nicht erfolgen, es sind somit voll 96 m³ vorzuhalten
3. Die Anfahrbar- und Erreichbarkeit für die Feuerwehrfahrzeuge sollte jederzeit gewährleistet werden.
 - für ein Löschwasserkissen selbst muss ein Fundament errichtet werden und die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeug befestigt werden
 - des Weiteren ist zu prüfen ob der Anfahrtswege und die Kurven für Feuerwehrfahrzeuge ausreichen groß sind sowie die Zuwegung befestigt (Richtlinie Flächen Feuerwehr Oktober 2009 + DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken)
4. Die Fläche des Löschwasserkissens muss eingezäunt und somit von Beschädigung von außen geschützt werden.
 - dabei ist ein Zaun in Höhe von 1,60 m ausreichend und ein Einfahrtstor mit einer Breite von 4 m sollte als Zufahrt geplant werden.

Eine Realisierung der Bereitstellung von Löschwasser für die Ortslage Räthern ist für das Jahr 2023 vorgesehen. Spätestens im Jahr 2024 sollen die entsprechenden Maßnahmen abgeschlossen und die Löschwasserbevorratung einsatzfähig sein.

5.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich innerhalb des Plangebietes versickern.

Eine Vernässung der zu nutzenden Flächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser dort weitgehend versickern kann.

Damit werden natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate wird erhöht. Für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Verwendung von versickerungsfähigem Material hingewiesen.

Die Nebengräben Nr. 1-1 10 20 1 (Nord) und Nr. 1-1 10 20 2 (Süd) sind miteinander verbunden. Die Nebengräben dienen zur allgemeinen Entwässerung (Drainage) in und um Räthern um einer Vernässung in der Ortslage und der angrenzenden für Landwirtschaft genutzten Flächen entgegen zu wirken.

Falls Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers geplant sind, sollten entsprechende standortkonkrete Untersuchungen unter der Beachtung des Regelwerkes DWA-A 138 durchgeführt werden.

5.7 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann durch den örtlichen Versorgungsträger, MITNETZ_{STROM}, sichergestellt werden, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung und Gewerbe) bedient.

Für die potentiellen Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Zum Plangebiet hat der Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise gegeben:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vor-schriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Hinweise für Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):
Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe von MS-/NS-Masten ist ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit uns getroffen werden.
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Eine Anpflanzung unter Freileitungen ist grundsätzlich untersagt.
- Gemäß DIN VDE 0105-100 sind beim Einsatz von Schacht- und Hebeegeräten die Mindestschutzabstände bei HS-/MS-Freileitungen von 3,0 m und bei NS-Freileitungen von 1,0 m einzuhalten!
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.

5.8 Gasleitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Gasversorgung derzeit nicht durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden.

5.9 Telekommunikation

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

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

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

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

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

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

In der Stellungnahme seitens der Telekom Deutschland GmbH wird folgender Hinweis zur Beachtung gegeben:

- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leistungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*
- *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.*
- *Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>*
- *Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.*

5.10 Leitungsauskunft

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

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

5.11 Abfallentsorgung

Da durch die Einbeziehungssatzung die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht wird, ist die öffentliche Abfallentsorgung über das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

An den privaten Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl der Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Anfallende Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung vom 31.08.2016, zuletzt geändert am 28.10.2020, im Landkreis Saalekreis zu entsorgen.

6. Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB

6.1 Bauliche Anlagen im und am Gewässer

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Saalekreis gibt Hinweise zur Beachtung bei Errichtung von baulichen Anlagen in und am Gewässer. Diese Hinweise werden folgend aufgeführt und sollen verhindern, dass die Gewässerunterhaltung erschwert wird:

Gemäß § 36 WHG i. V. m § 49 WG LSA sind Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird. Sollten bauliche Maßnahmen an den Gewässern, beispielsweise Grundstückseinfriedungen, Brücken, Stege, Leitungsanlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen geplant sein, ist hierfür eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. [§ 38 Absätze 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz].

Die Schutzfunktionen des Gewässerrandstreifens für die Gewässer und die Durchführung von erforderlichen Unterhaltungsarbeiten an den Gewässern dürfen durch die Bebauung der Grundstücke nicht eingeschränkt werden.

Der Unterhaltungsverband Untere Saale weist darauf hin, dass bei weiteren im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen und im Außenbereich ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (Gebäude, Zäune usw.) freizuhalten ist (Gewährleistung der maschinellen Unterhaltung der Gewässer aus Gründen der Sicherstellung des Abflusses / Hochwasserschutz und ökologische Entwicklung des Gewässerbereichs.)

6.2 Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt gibt im Rahmen der Beteiligung den Hinweis, dass im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen ist.

Nach Recherche der vorhandenen Kartenunterlagen des LAGB ist im Bereich des Plangebietes mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.

7. Naturhaushalt

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

Innerhalb des Plangebietes werden keine Baumaßnahmen erfolgen. Denn soll allgemein darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich der Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

7.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne zur Nachverdichtung und der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im eigentlichen Sinne nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (1) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan „Räthern“ in Räthern der Ortschaft Teicha hat eine maßgebende Grundfläche von weniger als 11.360 m².

Auf Grundlage der Entwicklung mit weitestgehend heimischen Gehölzen innerhalb der Plangebietsfläche wurde eine Schutzgutbetrachtung bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen. Im Plangebiet selbst können sich viele Vernetzungselemente entwickelt haben, die somit einen Artenaustausch ermöglichen.

7.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

7.3 Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Die Parkgestaltung soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch den Neubau gehen vereinzelt Grünbereiche verloren, die sich in andere Stelle innerhalb des Parkes wieder entwickeln und durchdacht bepflanzt werden. Wichtige Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen innerhalb im Plangebiet sowie zu den angrenzenden Grünbereichen gegeben sein. Somit können die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden.

8 Artenschutz

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Räthern“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten wurde erstellt durch das qualifizierte Fachgutachterbüro:

ÖKOTOP GbR
Ubbo Mammen
Willy-Brandt-Straße 44/1
06110 Halle/Saale

Es werden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan „Räthern“ beigefügt. Zur abschließenden Beurteilung wurde das Fachgutachten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

Die Stellungnahme liegt vor. Nach gegebenen Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgestimmt und überarbeitet. Eine abschließende Stellungnahme liegt vor.

9 Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Positive Zusammenhänge zwischen Wohnen und Erholung bietet der im Baugebiet geplante durchgrünte Anger (Dorfplatz).

Mit der Umsetzung der Planung sind in Bezug auf Immissionsbelastung infolge von Verkehrslärm sowie durch Staub oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und auf das Umfeld zu erwarten. Das Baugebiet wird als Wohnstandort genutzt.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Ordnung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotop

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

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop, Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die städtebauliche Ordnung und Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Für den Eingriff in die Lebensräume der Tierwelt wird zum Bebauungsplan begleitend ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

Eingriffsspezifisch ergeben sich aus den bestehenden Habitatstrukturen mögliche Betroffenheiten von folgenden Arten- und Artengruppen:

- Vögel – Bestehen von Nist- und Brutstätten,
- Amphibien – Fortpflanzungs- und Lebensstätten,
- Zauneidechse und Fledermäuse - Bestehen von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Dem § 1a Abs. 2 BauGB kann entsprochen werden, denn mit dem Bebauungsplan „Räthern“ werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung im Innenbereich indem die Art der baulichen Nutzungen festgesetzt werden.

Mit der geplanten Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Innenbereich werden keine wesentlichen Überbauungen des Ortsteiles zugeführt. Das in Rede stehende Plangebiet ist durch vorrangegangene Nutzung mit Bestandsgebäuden (versiegelte Boden) flächig versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird kein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt werden würde. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Gemeindeentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich vorhanden. Innerhalb und direkt angrenzend sind einige Entwässerungsgräben vorhanden. Eine Übersichtskarte vom Unterhaltungsverband Untere Saale ist unter Punkt 3.5 dargestellt. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die häuslichen Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz des Ortes Räthern geleitet werden.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Bodens im Planbereich zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Mit dem Bebauungsplan „Räthern“ wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Auch ausgehend von der lufthygienischen Situation werden nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen erwartet.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Ordnung im Innenbereich hergestellt. Dadurch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Das Plangebiet hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbereich aufzuweisen. Erholungsnutzungen entstehen lediglich bei Planungsumsetzung durch die privaten Hausgärten der Wohngebäude.

Mit der Planumsetzung wird sich keine expandierende Bebauung in Räthern mit verschiedenen Wohnformen ausbilden. Der Gebäudebestand bleibt im Wesentlichen erhalten. Änderungen werden nur in marginalem Umfang zugelassen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Räthern befindet sich in einer Talniederung. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Innenbereich erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Es gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung keine wertvollen Gehölzbestände verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild nicht verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

10 Immissionsschutz

10.1 Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

In Anlehnung Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*
Mischgebiet (MI)	60	50
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	60	50

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

Für die Fläche im Plangebiet für einen Gewerbestandort wird die Zulässigkeit der Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen wesentlich nicht stören.

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

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit dem Bebauungsplan keine Baumaßnahmen oder Nutzungen erfolgen, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen dauerhaft auftreten.

10.2 Verkehrslärm

Mit dem Bebauungsplan entstehen keine neuen Verkehrsflächen zur Erschließung von Wohngebieten. Alle Baugrundstücke werden bereits im Bestand erschlossen. Das Plangebiet wird angefahren und befindet sich an einer ausgebauten Straße. Es wird somit keine neue oder zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten sein.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Ortschaft Räthern bereits angefahren wird und der Bebauungsplan im Wesentlichen eine Bestandfläche überplant.

10.3 Luftimmission

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

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

In unmittelbarer Nähe sowie innerhalb des Bebauungsplanes weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen stattfinden. Es wird auf mögliche saisonale Beeinträchtigungen, wie Lärm, Staub oder Geruchsbelästigungen infolge dieser landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen.

11 Gewässerschutz

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

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

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

Die Versickerung des durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

12 Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes kann eingehalten werden. Es handelt sich mit dem Bebauungsplan um ein Bestandsgebiet welche die Ziele einer städtebaulichen Ordnung im Innenbereich verfolgt werden. Es wird die Art der baulichen Nutzungen geregelt.

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

13 Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es dem seit etlichen Jahren vorliegendem städtebaulichen Missstand der benachbarten baulichen Nutzungen in Form einer städtebaulichen Ordnung im Innenbereich entgegenzuwirken.

Um eine innerörtliche städtebauliche Ordnung der Ortslage Räthern zu ermöglichen, wird aus den Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit dem Planverfahren sollen die Zulässigkeiten der benachbarten, baulichen Nutzungen über einen Nutzungskatalog geregelt werden.

Es ist nicht beabsichtigt ein Übermaß an Regelungen zutreffen, sondern nur soweit, dass Konfliktsituationen grundsätzlich vermieden werden.

Es ist demnach das Ziel des Bebauungsplanes, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung im Innenbereich herzustellen. Es ist notwendig die Flächen im Innenbereich zu ordnen und sicherzustellen um bodenrechtliche Spannungen abzubauen.

Durch den innerörtlichen Bestand an Infrastruktur sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für funktionsfähige verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeiten gegeben. Insbesondere die verkehrstechnische Lage soll mit entsprechenden Festsetzungen verbesserte Voraussetzungen für eine Realisierung einer Lösungsfindung beitragen.