

Stadt Calbe (Saale)

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hängenhoch, Wohnen 1-3"

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Oktober 2019

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	3
1.3	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	10
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	11
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	11
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
3	PLANGEBIET	13
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	13
3.2	Derzeitige Nutzungen	13
3.3	Angrenzende Nutzungen	13
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG	16
4.1	Städtebauliches Konzept	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	17
4.3.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	17
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	18
4.4.2	Bauweise	19
4.4.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.5	Verkehrerschließung	19
4.5.1	Äußere Verkehrerschließung	19
4.5.2	Innere Verkehrerschließung	19
4.5.3	Ruhender Verkehr	19
4.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung	20
4.7	Brandschutz	20
4.7.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	20
4.7.2	Lösch- und Brauchwasser	20
5	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	21
5.1	Grünflächen	21
5.2	Gewässer	21

6	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	22
6.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
6.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	25
7.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	25
7.2	Eingriffsregelung	25
7.3	Artenschutz	26
7.4	Gehölzschutz	26
8	SONSTIGE BELANGE	27
8.1	Immissionsschutz	27
8.2	Kampfmittel	28
9	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	28
10	FLÄCHENBILANZ	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Calbe beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ rechtskräftig seit 1995, in seinem nördlichen Teilbereich zu ändern. Der Geltungsbereich liegt im Norden der Stadt Calbe, in Höhe der Ortsausfahrt Richtung Schönebeck.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans 3.2 ist im Stadtrat am 16.02.2017 gefasst worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Flächen überplant werden auf denen ein aktueller Regelungsbedarf besteht. Die in diesem Bereich inzwischen realisierte Bebauung mit Einfamilienhäusern stimmt nicht vollständig mit den Festsetzungen aus dem Jahr 1995 überein. Insofern besteht hier gem. § 1 Abs. 3 BauGB das Erfordernis, die städtebauliche Ordnung durch Änderung des Bebauungsplans herzustellen.

Mit der 2. Änderung wird überwiegend ein Gebiet, in dem Baurecht nach § 30 BauGB besteht, überplant. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird somit teilweise ersetzt, behält aber im übrigen Plangebiet unverändert seine Gültigkeit.

Ein kleiner Bereich im Nordwesten, der sich baurechtlich im Außenbereich befindet, aber teilweise bebaut ist, wird zusätzlich in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 3.2 mit einbezogen (sh. Kap. 3.1).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, wobei 2,02 ha der Änderungsfläche und 0,18 ha der Erweiterungsfläche entsprechen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der bestehenden und genehmigten Nutzung
- Teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) nach den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Erfordernissen
- Anpassung der Planung an die aktuellen übergeordneten Planungsvorgaben und Gesetzgebung sowie den Flächennutzungsplan

1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich.

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.3 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist auf Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topographie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 05 / 2017) erarbeitet. Da eine Geländevermessung nicht verfügbar ist, wurde zusätzlich das digitale Orthofoto (Stand 2015) herangezogen, das aber in der Planzeichnung nicht dargestellt wird. In Anbetracht dessen, dass das Gebiet voll erschlossen und bebaut ist, werden diese Plangrundlagen als ausreichend erachtet.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Calbe (Saale) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-38914-2009-14 erteilt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Calbe (Saale) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat am 16.02.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ eingeleitet.

Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Calbe und liegt fast vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 und gehört dementsprechend zum Siedlungsgebiet. Im nordwestlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wird eine Fläche von 0,18 ha, die über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 3.2 hinausgeht, in das Plangebiet mit einbezogen (sh. Kap. 3.1). Die Fläche ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und wurde bereits mit einem Einfamilienhaus, welches nach § 33 BauGB genehmigt wurde, bebaut. Die zulässige Grundfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen. Für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13b S. 1 BauGB ist auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wären sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet. Der vollständig ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde durch Beschluss des Stadtrats gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Nach sachgerechter Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) konnte der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch, Wohnen 1-3“ gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Gleichzeitige Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ (1995) wird durch den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ teilweise überplant, wird jedoch durch das neue Recht der 2. Änderung des Bebauungsplans verdrängt. Das alte Recht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) bleibt weiterhin im Bestand erhalten. Außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans bleiben alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 gültig.

Sofern die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ unwirksam werden sollte, treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) wieder in Kraft.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	16.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (Amtsblatt Nr. 03)	03.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.11.2017 – 30.11.2017
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 07.11.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	21.06.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	05.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 29.06.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus den folgenden Unterlagen der Landesplanung:

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) genehmigt am 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006

Landentwicklungsplan (LEP LSA 2010)

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans (LEP LSA 2010) relevant:

- Die Stadt Calbe (Saale) erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung.
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (G 12 LEP LSA 2010)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden. (G 13 LEP LSA 2010)
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. (Z 22 LEP LSA 2010)

Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP LSA 2010) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die Stadt Calbe (S.) gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist hier der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Beschluss vom 17.05.2006 und Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Die Stadt Calbe (Saale) wird im zentralörtlichen System als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 5.2.8). In der Planungsregion Magdeburg gehört das **Grundzentrum Calbe (Saale) zum ländlichen Raum außerhalb des Ordnungsraums, welches über ein relativ günstiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial verfügt** (G 5.1.3.2).

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Der Planungsraum ist in der Planzeichnung des wirksamen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg von Festlegungen betroffen bzw. berührt. Er befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planregion Magdeburg eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Festsetzungen des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans sind demzufolge als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im zentralörtlichen System wird die Stadt Calbe weiterhin als Grundzentrum eingestuft. Eine weiterführende Definition wie im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan (G 5.1.3.2) entfällt in der Entwurfsfassung.

Die Darstellung im 1. Entwurf des neuen sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans weicht von der Darstellung des aktuell wirksamen Regionalen Entwicklungsplans ab. In der Neufassung befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz, im Übergang zu einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Zur räumlichen Abgrenzung der kartographisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden die Hochwasserschutzpläne (HQ200) genutzt.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (Z 118).

Aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen (Deichanlagen) ist das gesamte Gebiet den Hochwasserstandards entsprechend geschützt. Eine Hochwassergefährdung im Falle eines HQ100 besteht nicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen und Grundsätzen des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans nicht entgegen.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 07.12.2017 zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2. geäußert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

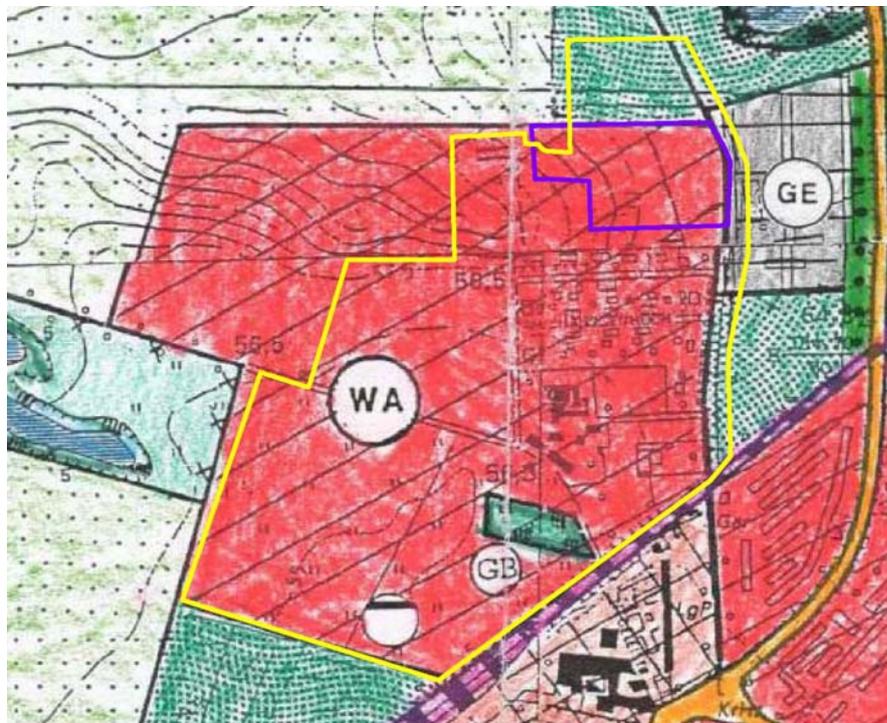
Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Calbe (Saale) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Der Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (S.) weist Baugebiete, keine Bauflächen, aus und hat damit einen recht hohen Konkretisierungsgrad.



- gelbe Linie - Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan 3.2
- violette Linie - Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 3.2

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) Stand 2001

Der Flächennutzungsplan weist im Norden der Stadt Calbe, zwischen der ehemaligen „Alte Schönebecker Chaussee“ (heute „Am Hänsgenhoch“), der Straße „Am Hänsgenhoch“ sowie der Eisenbahnstrecke, ein großes allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Norden des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets. Nördlich des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich eine ausgewiesene Grünfläche. Direkt angrenzend sind im Westen und Süden Flächen für allgemeine Wohngebiete dargestellt und im Osten schließt ein Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Die Straße „Am Hänsgenhoch“, ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“ ist nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Entwicklungsgebot

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ kann aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Gemäß den Festsetzungen des Flächenutzungsplans wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 (1995) sieht im zu überplanenden Teil ein Mischgebiet vor. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Erweiterung in Form von gewerblichen Bauflächen nach Norden geplant, welche jedoch nicht realisiert wurde (sh. Kap. 2.2.2). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans (2001) war diese Erweiterung bereits kein städtebauliches Ziel mehr. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der fehlenden Gebietsdurchmischung wurde bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Darstellung gewählt. Insofern entspricht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 (1995) nicht dem Entwicklungsgebot und bedarf einer entsprechenden Anpassung.

Um im Norden des Plangebiets einen schonenden Übergang zur freien Landschaft und somit zu der ausgewiesenen Grünfläche des wirksamen Flächennutzungsplans herzustellen, werden die nördlichen Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans als Grünflächen festgesetzt.

Somit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 3.2

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) umfasst ein Gebiet von 23,35 ha. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die ehemalige Alte Schönbecker Chaussee, heute „Am Hänsgenhoch“, im Süden durch die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG, im Südwesten durch den, im Abstand von etwa 250 m parallel zum Rotweg, heute Rodweg, verlaufenden Bach, im Westen durch eine abgestufte Führung der Geltungsbereichsgrenze nach Norden, ausgehend vom Rotweg, heute Rodweg, begrenzt. Die nördliche Grenze des Flurstücks 96/1 stellt gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze im Norden dar.

Der Schwerpunkt liegt im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 auf der Wohnnutzung. Entsprechend der geplanten Nutzung ist der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der zu überplanende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) weist jeweils nördlich bzw. südlich der „Hauptsammelstrasse 2“, heute „Am Hänsgenhoch“, zwei Mischgebiete aus, welche gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die Ausweisung von Mischgebieten wurde mit Rücksicht auf eine zum damaligen Zeitpunkt geplante beabsichtigte Erweiterung des Plangebiets nach Norden in Form von gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Dieses Ziel wurde schon bald nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 3.2 nicht mehr verfolgt. Im Norden bzw. Süden der festgesetzten Baugebiete schließt sich jeweils eine private Grünfläche an. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind diese privaten Grünflächen gärtnerisch zu nutzen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2

Derzeit wird auch das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans geführt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Von der 1. Änderung werden die Inhalte der hier vorgelegten 2. Änderung nicht berührt.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ wird der nördliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ überplant und erweitert.

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung werden die Planinhalte qualifiziert und an die Vorgaben des Flächennutzungsplans angepasst.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Gehölzschutz	Gehölze im baurechtlichen Innenbereich (§ 30 oder 34 BauGB) unterliegen der „Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabitze“ ² (hier: im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2) Gehölze im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) unterliegen dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (hier: Erweiterung des Plangebiets)
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

² Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabitze (Amtsblatt Nr. 15 vom 04.09.2012), rechtskräftig am 05.09.2012

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Am Hänsgenhoch“ (ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“) an und wird von dieser durchquert. Es liegt keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen vor.
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie
Bergbau	keine Betroffenheit
Grundwasser	Das nördliche Plangebiet befindet sich in einem Vernässungsgebiet. Somit ist mit hohen, zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.
Altlasten	keine Betroffenheit
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	keine Betroffenheit, keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder angrenzend
Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (HQ100). Gemäß des 1. Entwurfs des neuen sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans liegt der Geltungsbereich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz (HQ200).
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Norden der Stadt Calbe (Saale). Es grenzt direkt an die ehemalige „Alte Schönebecker Chaussee“ (heute „Am Hänsgenhoch“) und die Straße „Am Hänsgenhoch“ an. Die Flächen liegen in der Flur 5 der Gemarkung Calbe.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:
 - von der südlichen Grenze des Flurstücks 94
- Im Osten :
 - von der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 1020
- Im Süden:
 - ca. 160 m entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 88/1
- Im Westen:
 - weiterführend ab dem Anschlusspunkt der südlichen Begrenzung ca. 55 m in Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit dem Straßenflurstück 1047
 - von hier aus verläuft die Grenze in westlicher Richtung entlang der Straßenflurstücke 1047 und 1043 bis zum Straßenflurstück 84
 - danach verläuft die Grenze entlang des Straßenflurstücks 84 bis zur Schnittstelle mit dem Flurstück 94

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 ist in der Planzeichnung dargestellt. Des Weiteren ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, wodurch der überplante sowie der Erweiterungsbereich verdeutlicht werden.

3.2 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans wird von der Nutzung als allgemeines Wohngebiet geprägt. Die anschließenden privaten Grünflächen werden gärtnerisch genutzt und sind teilweise mit verschiedenen Nebengebäuden überbaut. Über die Anliegerstraße „Am Hänsgenhoch“ ist das Plangebiet erschlossen.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.2 angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Straße „Am Hänsgenhoch, ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“, an welche sich im Osten das Firmengelände eines Holz- und Dachbau Betriebs anschließt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein ca. 10 m breiter Streifen, welcher freigehalten ist von Bebauung. Dahinter schließt sich Wohnbebauung an. Auch auf dem Grundstück, welches im Südwesten an das Plangebiet anschließt, befindet sich Wohnbebauung. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Verkehrsfläche „Rodweg“ an die sich landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Gehölzflächen anschließen.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die im Plangebiet vorliegenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse WA Nord (Flur 5)

Flurst.-Nr.	Fläche [m ²]	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan
1027	379	Privat	Außerhalb des Geltungsbereichs	WA
1028	241	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1029	226	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1030	187	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1032	520	Privat	Außerhalb des Geltungsbereichs / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1033	331	Privat	MI	WA
1034	308	Privat	MI	WA
1035	253	Privat	MI	WA
1037	101	Privat	Öffentliche Verkehrsfläche	WA
1038	127	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1039	163	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1040	166	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1042	11	Stadt Calbe (S.)	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
1049	203	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1051	273	Privat	MI	WA
1053	213	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
10000	175	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
10001	167	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
10002	201	Privat	Private Grünfläche	WA / private Grünfläche
10003	230	Privat	private Grünfläche	private Grünfläche
10004	234	Privat	MI	WA
10005	221	Privat	MI / private Grünfläche	WA
10006	265	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
10007	366	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
10008	210	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
10009	217	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
10010	261	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
10011	412	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
10012	6	Privat	Öffentliche Verkehrsfläche	WA
10013	36	Privat	Öffentliche Verkehrsfläche	WA
10014	98	Privat	Öffentliche Verkehrsfläche	WA
10015	858	Privat	Außerhalb des Geltungsbereichs	Private Grünfläche
10016	526	Privat	MI / private Grünfläche	Private Grünfläche

Flurst.-Nr.	Fläche [m ²]	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan
10017	489	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10019	309	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10020	422	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10021	353	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10022	372	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10023	434	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche
10024	402	Privat	Private Grünfläche	Private Grünfläche

Tab. 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse WA Süd (Flur 5)

Flurst.-Nr.	Fläche [m ²]	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan
90/3	322	Stadt Calbe (S.)	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
1003	112	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1004	133	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1005	175	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1006	162	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1007	200	Privat	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1008	162	Privat	MI	WA
1009	192	Privat	MI	WA
1011	685	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1012	576	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1013	713	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1014	575	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1015	646	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1016	574	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1017	574	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1021	573	Privat	MI / private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1022	780	Privat	Private Grünfläche	WA / private Grünfläche
1023	47	Privat	Private Grünfläche / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1024	89	Privat	MI / private Grünfläche / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1043	907	Stadt Calbe (S.)	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
1046	244	Stadt Calbe (S.)	MI / öffentliche Verkehrsfläche	WA
1047	1.255	Stadt Calbe (S.)	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung

4.1 Städtebauliches Konzept

Teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3.2 wurde 1995 ein großes Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich wurden, unter Berücksichtigung einer geplanten jedoch bis heute nicht realisierten Erweiterung des Plangebiets, Mischgebietsflächen ausgewiesen. Heute sind diese Flächen vollständig mit Einfamilienhäusern überbaut. Unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten am Standort bedarf es einer Neuregelung im Gebiet, um hier die städtebauliche Ordnung herzustellen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 soll die bestehende und genehmigte Wohnbebauung im Plangebiet auch im Bebauungsplan abgebildet und Festsetzungen zur Ausbildung des nördlichen Ortsrands der Stadt Calbe (Saale) getroffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird keine Siedlungserweiterung über den nördlichen Ortsrand hinaus beabsichtigt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zwei Mischgebiete aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungstätten) sowie des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Des Weiteren sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich bzw. südlich anschließend an das Mischgebiet private Grünflächen festgesetzt.

Die aktuelle Nutzung entspricht nicht dem Gebietscharakter eines Mischgebiets. Aufgrund der fehlenden Gebietsdurchmischung wird die bisher geltende Ausweisung eines Mischgebiets nicht in den Bebauungsplan 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ übernommen.

Des Weiteren werden die Flurstücke 10015, 1027 und 1032 zusätzlich in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 integriert. Diese Flurstücke waren zum Teil für die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets gedacht, welche jedoch nicht realisiert wurde. Heute befindet sich auf diesem Grundstück ebenfalls ein Einfamilienhaus mit einer nördlich anschließenden Grünfläche.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (Textfestsetzung 1.1).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan stimmt die Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den privaten Grünflächen mit der Grundstücksbildung und der gebauten bzw. genehmigten Bebauung nicht überein. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 werden die Grenzen des Allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.2). Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.5).

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (Textfestsetzung 1.3). Diese Nutzungen erzeugen einen hohen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen. Zudem besteht weder das Bestreben der Stadt noch ein Bedarf, derartige Nutzungen hier anzusiedeln.

Um das ungestörte Wohnen zu gewährleisten, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textfestsetzung 1.6). Die Erschließungssituation im Plangebiet ist dafür nicht geeignet und es kann auch kein einschlägiger Bedarf für diese Nutzungen abgeleitet werden. Zudem würde der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.

Der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes ist gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Textfestsetzung 1.4). Für die Erteilung von Ausnahmen sind im Bebauungsplan die Ausnahmevoraussetzungen zu benennen. Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus, z.B. für Feriengäste, zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück sollen nicht zulässig sein, da hierdurch die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gewahrt werden würde.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzelne Wohneinheit pro Wohnhaus)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Bebauungsdichte und das Verhältnis zwischen den baulichen Anlagen untereinander sowie die angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden im Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ folgende Festsetzungen getroffen:

4.3.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 50 vom Hundert (v.H.) möglich.

Somit werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 unverändert übernommen.

4.3.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, werden maximale Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vor. Diese Festsetzung war vor dem Hintergrund der damaligen Erweiterungsabsicht nach Norden angemessen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bestehenden Bebauung wird diese Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans geändert und an die aktuelle Bebauung angepasst.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans bildet gleichzeitig den Ortsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise wird das Landschaftsbild geschont.

Genauere Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt, da in einem Allgemeinen Wohngebiet dem Charakter der Gebäude nach keine unangemessenen Bauhöhen zu erwarten sind.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 sieht im Plangebiet vor, dass notwendige Stellplätze soweit dies möglich ist auf den Grundstücken nachzuweisen sind. Dabei sind vor Garagenanlagen Aufstellflächen von mindestens 5,5 m zur Unterbringung eines zusätzlichen Stellplatzes vorzuhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht weiterhin vor, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzungen erübrigen sich, da keine öffentlichen Stellplätze mehr vorgesehen sind und die Zulässigkeit von Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sich aus der BauO LSA ergibt.

Die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellflächen wurden üblicherweise und aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze im Plangebiet, auf den privaten Wohngrundstücken errichtet.

Aufgrund der genehmigten und errichteten Gebäude wird diese o.g. Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans an die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind dementsprechend im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, sollen aber zu allen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m aufweisen (Textfestsetzung 2.1). So wird nicht nur die optische Einengung der Verkehrswege unterbunden, sondern auch das gefahrlose Ein- und Ausparken durch ausreichende Platzverhältnisse ermöglicht. Zusätzlich kann die Zufahrt als Stellplatz, z.B. für Besucher, genutzt werden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Für die Festsetzung von Baulinien bestand im rechtskräftigen Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ wurden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 übernommen und an die bestehende bzw. genehmigte Bebauung angepasst.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen gewährleistet. Gleichzeitig werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gesichert. Ausnahme hierzu bilden die Grundstücke im Osten des Plangebiets entlang der Straße „Am Hänsgenhoch“, ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“ sowie die Baugrenzen entlang der privaten Grünflächen. Hier ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4.4.2 Bauweise

Der Gebäudebestand weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab, welcher für das Gebiet eine offene Bauweise nur mit Doppelhäusern vorsieht. Dadurch sollten verdichtete und gestalterisch ansprechende einheitliche Wohnformen vorgeschrieben werden.

Aufgrund der bestehenden Bauweise im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Wohngebiet wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO etwas allgemeiner gefasst und als offene Bauweise festgesetzt. Damit sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis max. 50 m Länge zulässig.

4.4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachform, Dacheindeckungen, Fassaden und Fassadengliederung, Einfriedungen und Vorgärten des rechtskräftigen Bebauungsplans werden nicht in die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 übernommen. Im Plangebiet besteht für bauordnungsrechtliche Regelungen kein städtebauliches Erfordernis.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Osten verlaufende Straße „Am Hänsgenhoch“, ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“, die nach Norden an die K1291 und in südlicher Richtung an die L 65 (Magdeburger Straße) anbindet.

Weiterführend von der L 65 in südliche Richtung ist das Wohngebiet über die Arnstedtstraße in Calbe überregional an die L 63 angeschlossen.

4.5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über die Anliegerstraße „Am Hänsgenhoch“. Die Straße „Am Hänsgenhoch“ wurde als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg errichtet.

Somit ist die innere Verkehrserschließung ortstypisch mit einer Anliegerstraße ausreichend abgesichert.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der „Hauptsammelstraße 2“, heute „Am Hänsgenhoch“, öffentliche Parkflächen vor. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen und deren Stellplatzbedarf innerhalb eines geplanten Mischgebiets.

Aufgrund der fehlenden Gebietsdurchmischung im Geltungsbereich sowie der ausreichend vorhandenen Stellflächen auf den Privatgrundstücken wurden die öffentlichen Parkplätze entlang der Verkehrsfläche nicht realisiert. Daher wird die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den Privatgrundstücken statt.

4.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Das auszuweisende Gebiet ist ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Am Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ werden keine zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen, wodurch keine Erweiterungs- oder Ausbaumaßnahmen notwendig sind.

4.7 Brandschutz

4.7.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4 m Breite im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 3.2 „Am Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ gewährleistet.

4.7.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs beträgt für allgemeine Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m³/h für 2 Stunden.

Aufgrund der bestehenden Überbauung der Grundstücke und der Nutzung des Gebiets als Wohnstandort ist davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann. Des Weiteren befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle (Hydranten) direkt im Plangebiet an der Verkehrsfläche „Am Hänsgenhoch“.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5 Grün- und Freiflächen

5.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 nicht ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2.

Private Grünflächen

Im nördlichem und südlichem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Baum- und Strauchgruppen sind so zu gestalten, dass unterschiedliche Wuchshorizonte entstehen.

Aktuell stimmt die Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den privaten Grünflächen mit der Grundstücksbildung und der gebauten bzw. genehmigten Bebauung nicht überein. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 werden die Grenzen des Allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen an die vorhandenen Gegebenheiten und die genehmigte Wohnbebauung angepasst.

Für die privaten Grünflächen besteht, durch die teilweise Überbauung dieser Flächen mit verschiedenen Nebengebäuden, ein Regelungsbedarf.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnet auch bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, dürfen aber bei der Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, um den Charakter als Grünfläche zu wahren.

Dementsprechend wird hierfür eine regelnde Festsetzung wie folgt getroffen: Die Grundfläche der jeweiligen Nebenanlagen darf max. 35 m² betragen. In der Summe aller Nebenanlagen ist eine Überbauung von max. 15 % der Grünflächen zulässig. Bauliche Anlagen in den Grünflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten (Textfestsetzung 3.1).

Sollte die maximale Überbauung von 15 % innerhalb der Grünflächen (Textfestsetzung 3.1) gemäß der Bestandssituation vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 nicht eingehalten werden, ist dies vom jeweiligen Eigentümer zu begründen. Dabei ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen und nachzuweisen, dass der Charakter einer Grünfläche auf dem entsprechenden Grundstück durch ausgleichende Umstände gewahrt wird (z.B. unversiegelte Wege, offene Wasserflächen, erhöhter Gehölzanteil, Dach- und Fassadenbegrünung).

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um den Gebietscharakter zu wahren, sind folgende Anlagen der Gartennutzung und der Freizeitgestaltung innerhalb der privaten Grünflächen zulässig (Textfestsetzung 3.2):

- Gartenhäuser, Geräteschuppen, Lauben o.ä.
- Schwimmbecken / -teiche
- Terrassen / Freisitze
- Gewächshäuser und Anlagen für Kleintierhaltung
- Spielplätze und –anlagen
- befestigte Wege und Plätze

5.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf die Schutzgüter der Umwelt, Natur und Landschaft sichern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 besteht kein Erfordernis für die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für das Plangebiet folgende Festsetzungen fest:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Die privaten Grün- und Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Öffentlicher Straßenraum
 - An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind im öffentlichen Straßenraum einheimische, mittel- bis großkronige Laubbäume (Artenauswahl gemäß Artenliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Fassadenbegrünung
 - Fensterlose Giebelaußenwände sind mit Kletterpflanzen aus der Artenliste 2 arten- und standortgerecht zu begrünen. Je angefangene 2,0 m Außenwandfläche ist mindestens ein Setzling zupflanzen

Die o.g. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die beschriebenen Festsetzungen wurden nicht oder nur teilweise auf den Grundstücken durchgeführt. Die Realisierung ist in dieser Form nicht mehr durchsetzbar.

Um die Durchgrünung der privaten Grünflächen und deren Gehölzausstattung dennoch zu sichern, werden folgende Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt:

- Auf den privaten Grünflächen sind je angefangenen 250 m² Grünfläche ein Laubbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste 1. Bestehende Bäume und Sträucher sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen (Textfestsetzung 4.1).
- Je angefangene 25 m² Grundfläche von in den festgesetzten Grünflächen errichteten Nebenanlagen ist zusätzlich ein weiterer Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen (Textfestsetzung 4.2).

Tab. 3: PFLANZLISTE 1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume		
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	H., 3xv, STU 12-14
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	H., 3xv, STU 12-14
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	H., 3xv, STU 12-14
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	H., 3xv, STU 12-14
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	H., 3xv, STU 12-14
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	H., 3xv, STU 12-14
Kultur-Obst	<i>in Arten und Sorten</i>	H., 3xv, STU 12-14
STRÄUCHER		
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Str., 2xv., 60 – 100

Durch die genannten Maßnahmen soll ein Ausgleich zu der überbauten Grundfläche innerhalb der privaten Grünflächen geschaffen werden. Des Weiteren tragen die Anpflanzungen zu einer Durchgrünung des Gebiets, zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsräumen für Kleintiere und Vögel der siedlungsnahen Biotope und zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von 4 Bäumen am westlichen Ende der Straße „Am Hänsgenhoch“ vor. Diese Anpflanzungen wurden nicht umgesetzt, da die Straße in der festgesetzten Form nicht realisiert wurde.

Des Weiteren ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 die Anpflanzung von 4 Bäumen am östlichen Ende der Straße „Am Hänsgenhoch“ festgesetzt. Aufgrund vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen und um die Sicht der Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich „Am Hänsgenhoch“ und ehemaligen „Alte Schönebecker Chaussee“ (heute „Am Hänsgenhoch“) nicht einzuschränken, werden die Anpflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Als Ersatz sind außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 auf dem Flurstück 2022, Flur 15, Gemarkung Calbe 8 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der beigefügten Pflanzliste 2 (Textfestsetzung 4.3).

Tab. 4: PFLANZLISTE 2

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume		
Sitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	H., 3xv, STU 12-14
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	H., 3xv, STU 12-14
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	H., 3xv, STU 12-14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	H., 3xv, STU 12-14

7 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung). Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 ha nicht überschreiten, findet der § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Anwendung. Ergänzend dazu wird für die Flächen im baurechtlichen Außenbereich, welche eine Grundfläche von 1 ha nicht überschreiten, der § 13b S. 1 BauGB, welcher ebenfalls auf die Vorschriften des § 13a BauGB abstellt, angewendet.

Somit kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- entfällt -

7.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 2 Nr.4 und § 13b S. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

7.3 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Untersuchungsumfang

Es wird keine gesonderte faunistische Kartierung für erforderlich gehalten, weil die bauliche Nutzung vollständig vorhanden und keine Siedlungserweiterung geplant ist. Somit ist ein konkretes Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, ausgenommen der Vogelarten der siedlungsnahen Biotope, im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Auf den Flächen ist mit dem Vorkommen störungsunempfindlicher Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu rechnen, die derartige Lebensräume gezielt nutzen. Negative Beeinträchtigungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch den Fortbestand der Nutzung nicht zu erwarten.

7.4 Gehölzschutz

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabitze (Baumschutzsatzung; Amtsblatt Nr. 15 vom 04.09.2012, rechtskräftig am 05.09.2012) (vgl. Kap. 2.4.1).

In den Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

8 Sonstige Belange

8.1 Immissionsschutz

Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Nach Beiblatt 1 gelten für die geplanten Flächennutzungen folgende Orientierungswerte:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelastungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Verkehrslärm der im Osten weiterführenden Straße „Am Hänsgenhoch“ (ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“)
- Gewerbliche Nutzung – Holz- und Dachbau Betrieb
-

Eine relevante Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzung im Geltungsbereich kann durch den Verkehrslärm nicht abgeleitet werden. Parallel zur Straße „Am Hänsgenhoch“ verläuft die L65 Richtung Schönebeck. Die Straße „Am Hänsgenhoch“ verbindet lediglich die Magdeburger Straße (L 65) mit der K1291, welche auch an die L 65 anbindet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Straße „Am Hänsgenhoch“ nur geringe Verkehrsmengen aufweist und die Hauptverkehrslast über die L 65 verläuft.

Des Weiteren wird das Gelände, welches im Osten an das Plangebiet anschließt, seit mehreren Jahren durch einen Holz- und Dachbau Betrieb genutzt. Für dieses Gelände, welches im FNP als Gewerbegebiet dargestellt ist, existiert kein Bebauungsplan, der Regelungen zum Lärmschutz trifft. Der aktuell dort ansässige Betrieb unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach BImSchG.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird schon seit mehreren Jahren als Wohnstandort genutzt. Folglich ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren oder beeinträchtigenden Lärmbelastungen im Plangebiet vorliegen. Ein Konfliktpotenzial existiert nicht.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans, die den Bestand in ihrem Geltungsbereich abbildet, entsteht auch keine Einschränkung des Betriebs durch eine so genannte „heranrückende“ Bebauung.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 werden keine emittierenden baulichen Nutzungen oder Anlagen geplant.

Festsetzungen des Bebauungsplan zum Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes können keine Konfliktpunkte oder Betroffenheiten schutzwürdiger Nutzungen durch Emittenten gesehen werden.

Die Erstellung von Gutachten und das Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen sind daher verzichtbar. Festsetzungen im Bebauungsplan werden diesbezüglich nicht getroffen.

8.2 Kampfmittel

Zuständige Sicherheitsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung ist gem. § 8 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 der Landkreis Salzlandkreis, FD Kreis- u. Wirtschaftsentwicklung.

Anhand der Kampfmittelbelastungskarte wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsflächen bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse ständig aktualisiert werden und Aussagen ggf. bei späteren Anfragen abweichen können.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf die gesetzlichen Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO), insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflicht, verwiesen.³

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

9 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch, Wohnen 1-3“ übt die Stadt Calbe (Saale) aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Calbe (Saale) und den betroffenen Grundstückseigentümern des Plangebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte entstehen der Stadt Calbe (Saale) keine Kosten.

³ Salzlandkreis, FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung mit Stellungnahme vom 19.12.2017 und 03.08.2018.

10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	10.281			49,8%
Allgemeines Wohngebiet WA Nord (GRZ 0,4)*	5.813	2.325	3.488	
Allgemeines Wohngebiet WA Süd (GRZ 0,4)*	4.468	1.787	2.681	
Verkehrsflächen	2.495			12,1%
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-		
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	2.495	2.495		
Grünflächen	7.884			38,2%
davon privat	7.884		7.884	
davon öffentlich	-		-	
Plangebiet Gesamt [m²]	20.660	6.607	14.053	
Plangebiet Gesamt [%]		32,0%	68,0%	100,0%

*Grundfläche zuzüglich zulässiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO