Stadt Calbe (Saale)

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3"

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Januar 2023

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND 4

1 VORBEMERKUNGEN 4

1.1 Anlass und Ziele der Planung 4

1.2 Rechtsgrundlagen 5

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung 5

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung 6

1.5 Aufstellungsverfahren 7

2 PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION 9

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 9
2.1.1 Landesentwicklungsplan 9
2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan 10

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen 11
2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 11
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung 12

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstigen Planungen 13

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen 13
2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen 13
2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen 14

3 PLANGEBIET 15

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich 15

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 15

3.3 Baugrundverhältnisse 16
3.3.1 Baugrund 16
3.3.2 Aussagen zum Grundwasser 17
3.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser 17

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen 17
3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich 17
3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung 17

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 18

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN 18

4.1 Städtebauliches Konzept 18

4.2 Art der baulichen Nutzung 18
4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 18

4.3 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3.1 Grundflächenzahl 19
4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen 20
4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 20

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 21
4.4.1 Baulinien und Baugrenzen 21
4.4.2 Bauweise 21

5 ERSCHLIEßUNG 22

5.1 Verkehrliche Erschließung 22
5.1.1 Äußere Verkehrserschließung 22

5.1.2 Innere Verkehrserschließung 22
5.1.3 Ruhender Verkehr 22

5.2 Ver- und Entsorgung 23

5.3 Abfallentsorgung 25

5.4 Brand- und Katastrophenschutz 25
5.4.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge 25
5.4.2 Löschwasserversorgung 26

6 GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 26

7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN 27

7.1 Grünflächen 27

7.2 Gewässer 27

8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 28

8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 28

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28

8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 32

9 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 32

9.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit 32
9.1.1 Rechtsgrundlagen 32
9.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung 32

9.2 Eingriffsregelung 32
9.2.1 Rechtsgrundlagen 32
9.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung 33
9.2.3 Gehölzschutz 33

9.3 Artenschutz 33
9.3.1 Rechtsgrundlagen 33
9.3.2 Bewertung im Plangebiet 34

10 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 35

10.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation 35

10.2 Sonstige Auswirkungen 35
10.2.1 Immissionsschutz 35
10.2.2 Denkmalschutz 37
10.2.3 Boden 37
10.2.4 Altlasten 37
10.2.5 Kampfmittel 38

11 FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG 39

12 FLÄCHENBILANZ 40

ANLAGEN

Anlage 1 Baugrundgutachten
Anlage 2 Erschließungsplan

Anlage 3 artenschutzrechtliche Untersuchung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Calbe (Saale) beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ rechtskräftig seit 1995, in seinem nordwestlichen Teilbereich zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 ist im Stadtrat am 09.07.2020 gefasst worden.
Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Calbe (Saale) am Rodweg.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995) sieht im zu überplanenden Teil ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie Grünflächen vor.
Zum damaligen Zeitpunkt war eine Erweiterung in Form von gewerblichen Bauflächen nach Norden geplant, welche jedoch nicht realisiert wurde. 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 (sh. Kap. 2.2).
Insofern entspricht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995) nicht dem Entwicklungsgebot und bedarf einer entsprechenden Anpassung. Zudem ist die Erschließung innerhalb des Plangebietes derzeit nicht gesichert.

Des Weiteren gibt der rechtskräftige Bebauungsplan von 1995 detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude vor, welche den aktuellen Trends und der angestrebten Entwicklung der Stadt nicht entsprechen.

Daher sind die von der Stadt Calbe (Saale) angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet gemäß den sehr detaillierten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 derzeit nicht umsetzbar. Insofern besteht hier gem. § 1 Abs. 3 BauGB das Erfordernis, die städtebauliche Ordnung durch Änderung des Bebauungsplans herzustellen. Der Plan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird ein Gebiet, in dem Baurecht nach § 30 BauGB besteht, überplant, in dem ein aktueller Regelungsbedarf vorliegt.
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ teilweise ersetzt, behält aber im übrigen Plangebiet unverändert seine Gültigkeit.

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

- Teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ (1995) nach den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Erfordernissen
- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Einfamilien- u. Doppelhäuser
- Schaffung qualitativer Wohnflächen für den positiven Wanderungssaldo sowie weitere positive Entwicklungen durch die Ansiedlung von großem Gewerbe im Umfeld der Stadt Calbe (Saale)
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch Neuordnung der Erschließung und Entwicklung bisher unbebauter Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

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

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht gesichert ist. Zudem sind die detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude nicht zeitgemäß und schränken die Flexibilität ein.

Aus diesem Grund ist die von der Stadt aktuell angestrebte Nutzung in diesem Gebiet gemäß den Festsetzungen, insbesondere zur Erschließung, derzeit nicht umsetzbar. Daher ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995) überplant werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ wird der nordwestliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) überplant.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 zur Erschließung dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung zur Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche im Bebauungsplan. Eine geringfügige Neuordnung der Flächen ist notwendig, um eine gesicherte Erschließung und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 im Wesentlichen gleich. Die geringfügigen Anpassungen dienen den städtebaulichen Zielen und Entwicklungen.

Der Bebauungsplan schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen, eine gesicherte Erschließung und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 03 / 2017) erstellt. Die Nachvermessung des Plangebiets wird zum Entwurf 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 LVermGeo 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

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo 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.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Calbe (Saale) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-38914-2009-14 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

Liegenschaftskarte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Aus diesem Grund liegt für diese Planung keine aktuelle Liegenschaftskarte vor. Sobald die aktuelle Liegenschaftskarte zur Verfügung steht, wird diese in die Planung eingearbeitet und die Planung ggf. angepasst.

1.5 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 09.07.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ eingeleitet.

Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Calbe (Saale) und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2. „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ (1995) Damit liegt das Plangebiet in einem beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB. Für Änderungen von Bebauungsplänen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im vorliegenden Fall besteht der planerische Grundgedanke, also die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenshoch - Wohnen 1 - 3“ (1995), in der Schaffung von Wohnbauflächen für verschiedene Nutzergruppen.
Im Plangebiet der 3. Änderung setzt der rechtkräftige Bebauungsplan (1995) allgemeine Wohngebiete (2,6 ha), ein Mischgebiet (0,2 ha), Grünflächen (1,2 ha) sowie Erschließungsflächen fest. Im Sinne der Festsetzungen steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Des Weiteren sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die 3. Änderung des BP Nr. 3.2 „Hänsgenshoch - Wohnen 1 - 3“ sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit der Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vor. Dementsprechend bleibt der Charakter des Gebiets erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschosse) wird mit der 3. Änderung nicht verändert.
Eine Neuordnung der Baugebiete, Grün- und Erschließungsflächen ist notwendig, um eine Erschließung mit Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgung sichern zu können.
Bei der ursprünglichen Planung ist von Geschoßwohnungsbau ausgegangen worden, dass setzt eine andere Erschließung voraus. Mit der Minimierung der Fläche ist dann u.a. auch die Erschließung anzupassen.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf Januar 2021)

Im vereinfachten Verfahren sind 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 die Öffentlichkeit sowie ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alle Anregungen und Hinweise sowie die übergebenen Informationen und Daten wurden in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf Juli 2021)

Nach Auswertung der Hinweise und Anregungen der o.g. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf gefertigt.

Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Von einigen Behörden / TöB sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die im Ergebnis zu einer Änderung der Planung im Bereich der Erschließung und der textlichen Festsetzungen geführt haben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls berücksichtigt.

Folglich wurde ein 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ erstellt und dem Stadtrat zur Abfassung des Abwägungsbeschlusses und der Billigung des 2. Entwurfs vorgelegt.

2. Entwurf und formale Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (2. Entwurf August 2022)

Im Rahmen der Auslegung wurden durch die Behörden / TöB keine Stellungnahmen abgegeben, die zu Änderungen der Planung führten. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung waren ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art.
Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Folglich wurde die endgültige Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ erstellt und dem Stadtrat zur Abfassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

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

Verfahrensschritte	**Durchführung**
Aufstellungsbeschluss	09.07.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 15.02.2021 bis 15.03.2021
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 09.02.2021
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	23.09.2021
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	28.09.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	Vom 11.10.2021 bis 12.11.2021
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 01.10.2021
Billigung des 2. Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	22.09.2022
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	27.09.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	Vom 10.10.2022 bis 11.11.2022
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 10.10.2022
Abwägung, Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG[1] 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. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). 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 weiterentwickelt 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)

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.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde im Zuge des Verfahrens eingeholt.

[1] Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPlG[2] präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 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).

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

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans lag vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung aus. Mit der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Calbe (Saale) weiterhin als Grundzentrum eingestuft
- Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.
  (1. Entwurf REP MD, Z 227, Z 20)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
  (1. Entwurf REP MD, G 27)
- Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich 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 (1. Entwurf REP MD, Z 118).

[2] Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255) Zul. geä. durch § 27 Satz 2 LandesentwicklungsG Sachsen-Anhalt vom 23. 4. 2015 (GVBl. LSA S. 170)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen.
Im zentralörtlichen System ist die Stadt Calbe (Saale) als Grundzentrum eingestuft. Die Nutzung einer Baulandreserve im Stadtgebiet stellt eine klassische Innenentwicklung dar.
Das geplante allgemeine Wohngebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung und die technische Infrastruktur an. Somit kann das bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenzial genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen (Deichanlagen) ist das gesamte Gebiet den Hochwasserstandards entsprechend geschützt. Eine Hochwassergefährdung im Falle eines HQ100 besteht nicht.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

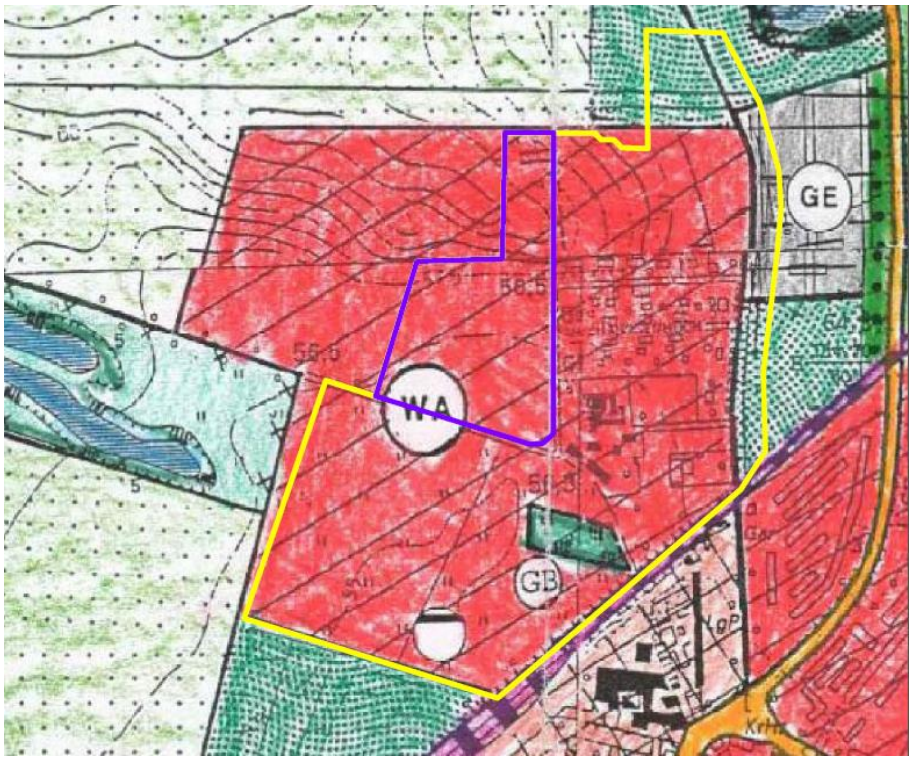
2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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.

<u>Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan</u>

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



- gelbe Linie - Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3.2 (1995)
- violette Linie - Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2

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

Der Flächennutzungsplan weist im Norden der Stadt Calbe (Saale), zwischen dem Rodweg Nord-Süd-Richtung und dem Rodweg Ost-West-Richtung, ein großes allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (violette Linie). Nördlich des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplans befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Direkt angrenzend sind im Osten, Süden und Westen Flächen für allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die Straße „Am Hänsgenhoch“, ehemals „Alte Schönebecker Chaussee“ ist nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die 3. 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 Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995)

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995) umfasst ein Gebiet von ca. 23,35 ha.

- Die nördliche Grenze des Flurstücks 96/1 stellt gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze im Norden dar.
- 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.

Der Schwerpunkt liegt im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) 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 nordwestlich des Rodwegs ein Mischgebiet (0,2 ha) aus, welches gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.
Im Norden der festgesetzten Baugebiete schließt eine private Grünfläche (1,2 ha) an. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist diese private Grünfläche gärtnerisch zu nutzen. Der restliche zu überplanende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 wird als allgemeines Wohngebiet (2,6 ha) ausgewiesen.

Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ detaillierte Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassaden, Einfriedungen und Fassadenbegrünungen fest, welche nicht mehr zeitgemäß sind.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (2001)

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 3. Änderung nicht berührt.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3 (südlicher Teilbereich)“ (2019)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ wurde der nördliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ überplant und erweitert. Inhalt der Änderung ist ebenfalls, die Anpassung der Bauleitplanung an den Flächennutzungsplan und die realisierte Bebauung. Von der 2. Änderung werden die Inhalte der hier vorgelegten 3. Änderung nicht berührt.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“

Mit der hier vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ wird der nordwestliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch Wohnen 1-3“ überplant.

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung werden die Planinhalte qualifiziert und an die aktuellen städtebaulichen Zielstellungen angepasst.

Die Verlagerung der Baugebiete ist notwendig, da eine verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung nicht gesichert werden kann. Gleichzeitig ist es notwendig aufgrund des Gefälles die Grünflächen neu anzuordnen und zur Regenentwässerung zu nutzen.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstigen 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

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

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 Trabitz“[3]
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmal	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

[3] Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabitz (Amtsblatt Nr. 15 vom 04.09.2012), rechtskräftig am 05.09.2020

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Aufgrund des starken Gefälles sowie der wechselnden Grundwasserleiter und –stauer im Gebiet sehr differenziert. Laut Baugrundgutachten ist bis in Tiefen von 5 m kein Grundwasser anzutreffen. Mit Schichtenwasser ist zu rechnen.
Altlasten	Keine Betroffenheit
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz (HQ 200)[4]
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

[4] Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW): https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html (Stand: 13.11.2020)

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Calbe (Saale). Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ liegt in der Flur 5 in der Gemarkung Calbe.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
  - von der südlichen Grenze des Flurstücks 81/4
  - anteilig der Flurstücke 81/10, 81/11, 80/1 und 84
- im Osten
  - von der westlichen Grenze der Flurstücke 1027, 1032, 1037
  - von der westlichen Grenze des Rodwegs
  -
- im Süden
  - von der nördlichen Grenze des Flurstücks 279/37 bzw. dem Rodweg
- im Westen
  - anteilig des Flurstücks 124/79, 80/2 sowie anteilig der Flurstücke 81/10, 78, 81/12, 81/8, 81/7 und 81/5

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ umfasst ca. 4,58 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor (Stand: Juli 2021):

Gemarkung / Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzung
Calbe / 5	78	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	84	privat	Straße
Calbe / 5	82/1	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 5	82/3	Stadt Calbe (Saale)	Straße / Graben
Calbe / 5	82/4	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/1	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/2	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/5	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/7	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/8	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	81/10	privat	Landwirtschaft / Graben
Calbe / 5	81/11	privat	Landwirtschaft / Graben
Calbe / 5	81/12	privat	Landwirtschaft
Calbe / 5	80/1	privat	Landwirtschaft / Graben
Calbe / 5	80/2	privat	Landwirtschaft / Graben
Calbe / 5	124/79	privat	Landwirtschaft / Graben

3.3 Baugrundverhältnisse

3.3.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1-3“ wurde in Vorbereitung der Bebauung und Erschließung bzw. zur frühzeitigen Klärung der Baugrund- und Versickerungsbedingungen ein Baugrundgutachten erstellt (sh. Anlage 1, Baugrundbüro Heinemann-Klemm-Wackernagel: „Erschließung Wohngebiet Am Hänsgenhoch“, Geotechnischer Bericht Nr. 215/2020). Nachfolgende Aussagen sind diesem Baugrundgutachten entnommen worden.

Mittels Kleinrammbohrungen wurde folgender Schichtenaufbau entsprechend dem Geländegefälle von Nord nach Süd erkundet:
Die obere Schicht bilden im Norden und Südwesten des Geltungsbereichs (BS 1, 3 u. 4) Auffüllungen aus umgelagerter Schwarzerde mit Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 0,7 m. Im gesamten Geltungsbereich befindet sich unter den Auffüllungen bzw. ab Geländeoberkante Schwarzerde in einer Mächtigkeit von 0,3 bis 1,2 m. Darunter im Norden und Südwesten des Geltungsbereichs steht Löß von ca. 0,4 bis 0,7 m unter der Schwarzerde (BS 3, 4 u. 7). Des Weiteren befindet sich Ton/Schluff unter der Schwarzerde (BS 1, 2 u. 6) in einer Mächtigkeit von ca. 2,2 m. Unterlagernd wurde Septarienton und in Teilen Sand angetroffen. Grundsätzlich fallen die Schichtgrenzen gemäß dem Geländegefälle von Nord nach Süd ab. Die Beschreibung der Kennwerte der Böden am Standort ist den Kap. 3.1, 3.2 und 3.3 des Baugrundgutachtens zu entnehmen.

Der Gutachter gibt weiterhin allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude und für den Straßenbau, für die Verlegung von Rohrleitungen und die Grabenverfüllung, er empfiehlt aber diesbezüglich weitere standortkonkrete Untersuchungen.

<u>Bodenbelastungen</u>

Während der Baugrunduntersuchung wurden keine relevanten Bodenbelastungen festgestellt.
Für genauere Aussagen sh. Baugrundgutachten Kapitel 3.7.

3.3.2 Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbemessung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich wurden ebenfalls im Zuge der o.g. Baugrunduntersuchung erkundet. Die Sande und vergleichbare Auffüllungen stellen einen potenziellen Grundwasserleiter dar. Die übrigen Böden bilden einen Grundwasserstauer bzw. Grundwasserhemmer. Über dem und in Sandbändern im Septarienton kann in praktisch jeder Tiefe Schichtenwasser vorkommen.

Ein natürlicher Grundwasserstand kann aufgrund der Topografie nicht angegeben werden. Zum Erkundungszeitraum (September 2020) wurde Grundwasser nur an einer Stelle (BS 2 Südosten des Plangebiets) vorgefunden. Das Grundwasser wurde in ca. 2,5 m Tiefe unter GOK angeschnitten und stieg bis 2,1 m an.
Unabhängig vom Grundwasser können sich nach Niederschlägen in Senken offene Wasserflächen bilden.

3.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Gemäß dem Baugrundgutachten sind im Geltungsbereich die Bedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser ungünstig. Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde kein Grundwasserleiter angetroffen. Im Südosten des Geltungsbereichs sind Sande größerer Mächtigkeit vorzufinden. Niederschlagswasser kann an dieser Stelle bedingt versickern. Die Versickerung größerer Wassermengen ist am Standort nicht möglich.
Die Ableitung des Oberflächenwassers soll eingeplant werden.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 4.4 dargestellt.

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Im Plangebiet befindet sich keine Bebauung. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zudem befinden sich nicht funktionsfähige Leitungen und Schächte im Geltungsbereich.

Im Süden des Geltungsbereichs, nördlich des Rodwegs, befindet sich ein Graben zur Niederschlagswasserableitung und ein Durchlass.

3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich die Straße „Rodweg“ sowie anschließend eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Süden des Geltungsbereichs schließen die Straße „Rodweg“ und eine Grünfläche an.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995) festgesetzten Wohngebiete, welche bisher nicht realisiert worden sind, gemäß den heutigen Standards als allgemeine Wohngebiete ohne detaillierte gestalterische Festsetzungen festgesetzt.
Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung der Wohnbebauung. Durch das geplante Wohngebiet soll der Fläche eine dem Bedarf entsprechende Nutzung zugeführt werden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets sowie der bereits rechtkräftigen 1. (2001) und 2. Änderung (2019) des Bebauungsplans „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Calbe Saale (2001) wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Somit entspricht die 3. Änderung den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Die geplanten Grundstücke werden über öffentliche Zufahrtsstraßen über den Rodweg im Osten des Geltungsbereichs erschlossen. Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets ist gesichert. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgte bereits in den 90er Jahren.

Obwohl die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose der Stadt Calbe (Saale) bis zum Jahr 2035 eine negative Bevölkerungsentwicklung vorhersieht, besteht eine erhöhte Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt Calbe (Saale) einen positiven Wanderungssaldo innerhalb der letzten Jahre.

Des Weiteren befindet sich Calbe (Saale) im Einzugsbereich (30 min. mit MIV) der Neuansiedlung von INTEL in Magdeburg. Um hier weitere Bedarfe an Wohnraum abdecken zu können, bietet sich die 3. Änderung ebenfalls an. Flächen im Innenstadtbereich kommen nicht in Frage, da sich die Baulücken und Brachen nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 werden die Voraussetzungen von bereits bestehendem Baurecht angepasst und somit einer sinkenden Bevölkerungszahl entgegengewirkt.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung entsprechend der heutigen Bedarfe an Wohnbauflächen und kann so einen weiteren Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen leisten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten sowie der Ortsrandlage Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig.
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, da nicht störende Gewerbebetriebe (vergleichbar mit nicht störenden Handwerksbetrieben) die eigentliche Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumschaffung. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen hohen Platzbedarf (Nutzung selbst, Stellplätze), dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen.

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.
Zudem sind aufgrund der nicht vorhandenen Flächengröße für Gartenbaubetriebe diese ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die dezentrale Lage des Plangebiets ist ungeeignet für Verwaltungsanlagen. Aus diesem Grund werden Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen.
Der Betrieb von Beherbergungsgewerben ist gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. 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 zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück oder gar Hotels oder Ferienhausanlagen 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 (Textfestsetzung 1.1.2)
- Nicht störende Handwerksbetriebe (Textfestsetzung 1.1.2)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Textfestsetzung 1.1.5)

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Textfestsetzung 1.1.4)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

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

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.
Aufgrund der Versickerungsverhältnisse und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.1).

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

In der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“, werden daher Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Genaue Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt, da in einem allgemeinen Wohngebiet dem Charakter der Gebäude nach keine unangemessenen Bauhöhen zu erwarten sind.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans bildet gleichzeitig den Ortsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise wird das Landschaftsbild geschont.
Zudem entspricht eine zweigeschossige Bauweise dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 sowie den vorhandenen Geschossigkeiten der umliegenden Wohnbebauung und sichert somit die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld im Sinne eines harmonischen Ortsbilds.

<u>Geländehöhe</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Geländegefälle von ca. 7 m.
Aufgrund dieses Geländegefälles und der ungünstigen Bedingungen der Niederschlagsversickerung des Bodens wird die Rohfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Rohfußbodenhöhe der Gebäude muss mindestens der mittleren Geländehöhe der jeweils anliegenden Erschließungsstraße entsprechen. Abweichungen von maximal + 0,5 m sind zulässig. In jedem Fall sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt.

Zudem wird die Anzahl der Baugrundstücke auf maximal 56 reglementiert, um die Regenwassermengen einleiten zu können. Folgende Festsetzungen werden dazu getroffen:

- Es sind Mindestgrundstücksgrößen ab 550 m² für freistehende Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften zulässig. (Textfestsetzung 2.4)

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.
Die Errichtung von Carports und Garagen ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.

Das ist in Anbetracht der Einsehbarkeit des Straßenraums im Plangebiet geboten, sodass ausreichende Sichtbeziehungen zum Ein- und Ausfahren gegeben sind.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Die Errichtung von Carports und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet haben zu den Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 m. Zu den Grünflächen wird ein Mindestabstand von 5 m festgesetzt sowie 1 m zu den Leitungen am Rodweg. Dadurch werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewährleistet.

4.4.2 Bauweise

Aufgrund der bestehenden Bauweise im angrenzenden Wohngebiet sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Doppelhäuser sind als Grenzbebauung so anzuordnen, dass je geplantem Grundstück eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der geringen Aufnahmekapazität der Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbands, ist der Anschluss der privaten Grundstücke an die Regenwasserkanalisation auf die Regenwassermenge von 150 m² Dachfläche zu begrenzen. Übrige Regenwassermengen von weiteren befestigten Flächen sind in einer örtlichen Rückhaltung (Mulden, Zisternen o.ä.) zurückzuhalten. Die Grundflächen unterirdischer Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Textfestsetzung 2.5).

Entsprechende Anlagen zur örtlichen Rückhaltung des Regenwassers sind im Bauantrag nachzuweisen.

Rückhaltung von Schichtenwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund des Geländegefälles und der Bodenverhältnisse die Möglichkeit der Bildung von Schichtenwasser (sh. Kap. 3.3).
Zum Schutz der Gebäudesubstanz sind im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grund- und Schichtenwasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. (Textfestsetzung 2.6)

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den östlich gelegenen Rodweg für den Individualverkehr erschlossen. Die Zufahrten zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zukünftig im Osten über die Straße „Rodweg“ erfolgen. Die im Osten an den Rodweg anbindende Straße „Am Hänsgenhoch“ bindet im Norden an die K1291 und in südlicher Richtung an die L 65 (Magdeburger Straße) an.
Weiterführend von der L 65 in südliche Richtung ist das Wohngebiet auch überregional an die L 63 angeschlossen.

ÖPNV

Südöstlich des Plangebiets verkehrt die Regionalbahn 48 mit der an der Salzer Straße gelegenen Haltepunkt Calbe (Saale) Stadt (Entfernung zur westlichen Plangebietsgrenze ca. 250 m Luftlinie). Weiter südlich befindet sich die Bushaltestelle „Calbe, Ziegelei“, welche mit den Buslinien 131, 134, 136, 138 und 139 den Geltungsbereich mit der Stadt Calbe (Saale) und umliegenden Gemeinden verbindet. Ein Fußweg zu den Haltestellen ist ab der Salzer Straße vorhanden.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Die Hauptzufahrten zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ erfolgen über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Rodweg. Vom nördlichen Abschnitt des Rodwegs ausgehend verläuft eine öffentliche Straße zur Erschließung des östlichen Plangebiets. Ausgehend von dieser garantiert eine umlaufende Erschließungsfigur im südlichen Teil des Plangebiets die Erschließung der westlichen und südlichen Baugrundstücke. Im südöstlichen Plangebiet entsteht eine Kreuzung aus den Erschließungsstraßen, einer Zufahrt zum Regenrückhaltebecken sowie der Zufahrt zum Rodweg im Osten. Die Verkehrsflächen ermöglichen eine Durchfahrung des Plangebiets.
Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg geplant. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird auf 5,60 m festgesetzt, um mindestens den Begegnungsfall zwischen PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern. Im nördlichen Bereich des Plangebiets genauso wie im südlichen Kreuzungsbereich werden die Schleppkurven mit entsprechendem Radius geplant, um den Begegnungsfall von PKW und LKW zu ermöglichen. Im restlichen Plangebiet ist lediglich im Ausnahmefall mit einem Begegnungsfall von PKW und LKW zu rechnen. Aus diesem Grund werden die Schleppkurven mit kleineren Radien geplant. Bei einer Begegnung ist sicherzustellen, dass Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Des Weiteren sind die am Rodweg befindlichen Grundstücke nur über die im Bebauungsplan eingezeichneten Verkehrsflächen zu erschließen, um den Verkehrsfluss des Rodwegs nicht zu beeinträchtigen.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet auf den privaten Grundstücken statt. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen oder Anpflanzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besonderer technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die in den angrenzenden Straßen anliegenden Medientrassen sind ausreichend, um die geplanten Bebauungen über Hausanschlüsse zu ver- bzw. entsorgen.
Die gebietsinneren Erschließungsanlagen sind vollständig neu zu bauen.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Calbe (Saale) ist der WZV, die SWM sind vom WZV mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt.
Im östlichen und südlichen Seitenbereich des Plangebiets befinden sich Trinkwasserleitungen (OD 125 PE (1992), DN 125 PE (1992) und OD 180 PE (1992)).
Von hier aus können die Baugrundstücke grundsätzlich an die Trinkwasserversorgung angebunden werden.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt. Für die Trinkwasserleitung wird ein Ringschluss vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG[5] die Gemeinden, hier die Stadt Calbe (Saale). Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit der Abwasserzweckverband „Saalemündung“.
Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Es ist ein Trennsystem aufzubauen.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet wird in Zuständigkeit des Abwasserzweckverbands „Saalemündung“ gewährleistet.

Niederschlagswasser

Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen, wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Laut dem Baugrundgutachten ist eine Versickerung größerer Wassermengen im Geltungsbereich nicht möglich. Die Ableitung des Oberflächenwassers muss daher eingeplant werden (sh. Kap. 4.3.2).

Für die Regenwasserentsorgung werden Kanäle angelegt und Regenwasserrückhalteanlagen gebaut (sh. Anlage 2). Der östlich gelegene Rodweg entwässert über den vorhandenen Straßengraben.

Der AVZ bestätigt mit dem Schreiben vom 26.01.2021, dass eine Kapazität von 13,5 l/s Regenwasserableitungsmenge aufgenommen werden kann.

Des Weiteren werden die Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, um die Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten. (sh. Kap. 4.3.2)

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach-, Stellplatz-, Verkehrsflächen) mittels Versickerungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist vor der Errichtung von Versickerungsanlagen zu beantragen.

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung liegt jeweils östlich und südlich des Geltungsbereichs im Rodweg an. Der Geltungsbereich kann grundsätzlich an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Info-Kabel / Telekommunikation

Gemäß § 77i Abs. 7 TKG wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten eine geeignete passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, stets sicherzustellen ist.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH[6].
Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung an Info-Kabel und Telekommunikation gesichert werden kann.

[5] Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) m.W.v. 30.06.2020

[6] Auskunft Leitungsanfrage Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.04.2020

Gasversorgung

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Im Osten innerhalb des bewachsenen Grabens am Rodweg befindet sich eine Hochdruckleitung HD 10 OTL. Zudem verläuft eine Niederdruck-Gasleitung da 63 PE bzw. da 125 PE östlich des Plangebiets im Rodweg.

5.3 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)[7]
- des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)[8]
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)[9]

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

5.4 Brand- und Katastrophenschutz

5.4.1 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 (MBl. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 5,60 m Breite im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“gewährleistet.

[7] KrWG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

[8] AbfG LSA v. 01.02.2010 zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes v. 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

[9] GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geänd. durch Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes v. 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232)

5.4.2 Löschwasserversorgung

Gemäß § 14 Abs. 1 BauO LSA ist der Brandschutz baulicher Anlagen durch Bereitstellung ausreichender Wassermengen zu sichern. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall an die Vorgaben für allgemeine Wohngebiete. Mit einer mindestens zweigeschossigen bis dreigeschossigen Bauweise ergibt sich ein Löschwasserbedarf von mindestens. 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt entsprechend der umliegenden Bebauung. Als Löschwasserentnahmestellen können die Teiche der ehem. Ton Kuten sowie die Hydranten in den umliegenden Straßen genutzt werden. Eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz ist nicht zwingend erforderlich. Als Ergänzung kann die Trinkwasserversorgung dienen, wobei die Wassermenge und der Druck seitens der städtischen Werke Magdeburg nicht garantiert werden können. Ebenso besteht die Möglichkeit Löschwasser aus dem Regenrückhaltebecken sowie eines Löschwasserbrunnens zu entnehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung damit gesichert werden kann.

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

6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden im Osten und Süden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für Gas- sowie Regenwasserleitungen Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. (sh. Planzeichnung)

Innerhalb dieser Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind keine Anpflanzungen von Gehölzen, bauliche Anlagen sowie Zäune und Mauern zulässig.

7 Grün- und Freiflächen

7.1 Grünflächen

Aufgrund des Geländegefälles und der differenzierten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eine private Grünfläche von Norden nach Süden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Süden festgesetzt, da dort die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Des Weiteren wird die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche östlich des Rodwegs festgesetzt, um diese zu erhalten.

7.2 Gewässer

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

Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz werden Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete festgesetzt.

Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 WHG Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind. Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten können beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) abgerufen werden.

Gemäß der Darstellung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Randgebiets eines Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz. Zudem befindet sich der südliche Bereich des Plangebiets gemäß den aktuellen Gefahrenkarten im Hochwasserrisikogebiet HQ 200[10].

Hier besteht im Falle des Versagens von Hochwasserschutzeinrichtungen die Möglichkeit des Eintretens eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte. Bauliche Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Ein entsprechender Hinweis zum Hochwasserschutz wird in Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

[10] Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW): https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html (Stand: 05.11.2020)

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

8.1 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten sind im gesamten Geltungsbereich die Befestigungen von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) (Textfestsetzung 4.1).

Des Weiteren ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine freiwachsende Landschaftshecke von 5 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. (Textfestsetzung 4.2) Die Fläche für die Landschaftshecke ist zu 80 % anzupflanzen. Die restlichen 20 % sind als gehölzfreie Bereiche zu gestalten, um eine gewisse Strukturvielfalt zu ermöglichen. Die Herstellung der Hecke ist gemeinschaftlich durchzuführen.

8.2 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

8.3 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 ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

<u>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Aufgrund des Geländegefälles und der Bodenverhältnisse im Plangebiet werden im Norden und Westen des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (sh. Planteil A).
Dies soll die Regenwasserversickerung vor Ort unterstützen und einen Übergang zur freien Landschaft ermöglichen. Zu verwenden sind Arten der folgenden Pflanzliste.

Zusätzlich sind je Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen (Textfestsetzung 3.3).

Tab. 1: Pflanzliste

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

Des Weiteren sind innerhalb der privaten Grünflächen flach auslaufende Mulden mit einer Breite von 5 m zu profilieren. Die Tiefe soll dabei zwischen 1,0 m bis 1,5 m betragen. Es sind Böschungsneigungen von 1 : 4 bis 1 : 5 vorzusehen (Textfestsetzung 3.5).
Die Mulden dienen der Funktion des Abfangens von Oberflächenwasser in Falle von Starkniederschlägen und sorgen für eine Rückhaltung, Versickerung und geregelte Verdunstung.

Dachbegrünung

Aufgrund der Bodenverhältnisse (sh. Kap. 3.3) im Plangebiet und zur Verbesserung des Stadtklimas werden Dachbegrünungen festgesetzt.

Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig (Textfestsetzung 3.1).

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

nicht überbaute Grundstücksflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet sowie des Geländeabfalls wird außerdem folgende Textfestsetzung in die dritte Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 aufgenommen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig (Textfestsetzung 3.2).

Zauneidechsen-Habitat

Um möglichen Vorkommen der Zauneidechse gerecht zu werden, wird folgende Textfestsetzung formuliert:

Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsen-Habitat als Haufen mit jeweils mindestens 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in einer vorher anzulegenden ca. 0,5 m tiefen Mulde aufzuschichten. Süd-exponiert sind flache Steine aufzulegen. Die Haufen sind von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben (Textfestsetzung 3.4).

Durch die Anlage eines Zauneidechsenhügels innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereichs wird die Strukturvielfalt und Habitateignung für Zauneidechsen erhöht.

Herstellung / Pflege

Mit dem Baubeginn der nördlichen Stichstraßen ist das Zauneidechsenhabitat zu errichten. Die aufgewertete Habitatfläche ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Ansprüche der Zauneidechse mit folgenden Maßgaben zu pflegen:

- In unmittelbarer Nähe zu den Steinschüttungen sind sandige halboffene Vegetationsbereiche bzw. Rohbodenbereiche dauerhaft zu erhalten (sh. Maßnahme E 1). Für den Fall der fortschreitenden Sukzession sind die Rohboden- bzw. Sandflächen wiederherzustellen.
- Jeweils die Hälfte der vom Bewuchs frei zu haltenden Flächen ist im jährlichen Wechsel im September/ Oktober zu mähen. Einhaltung einer Schnitthöhe von 15 cm bei der Mahd. Das Mahdgut ist manuell abzuräumen.
- Die Stein- und Reisighaufen sind durch manuelles Entfernen von 1/3 der ältesten Gehölze aller 5 Jahre von Bewuchs freizuhalten.
- Bodenstörungen sind ausschließlich zwischen Ende August bis Ende September durchzuführen.

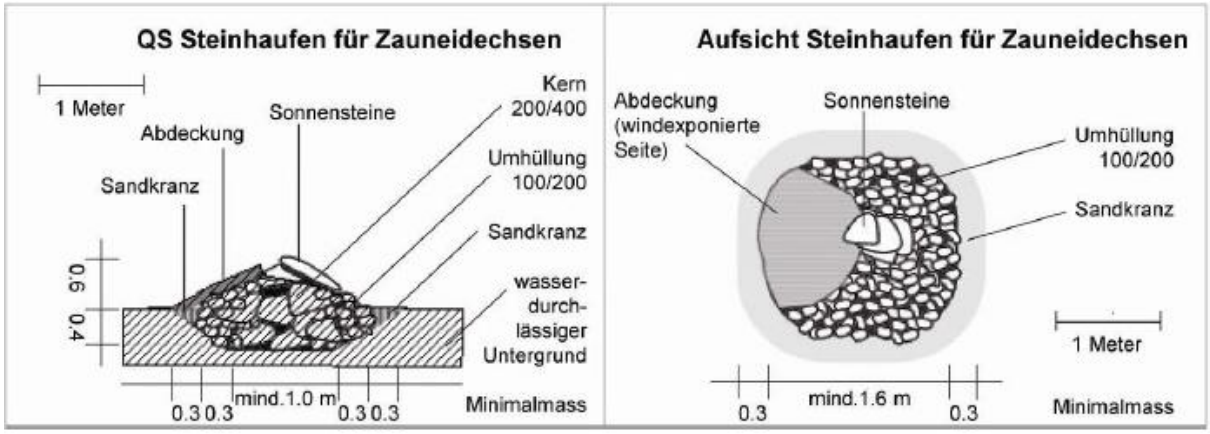


Abb. 2: Prinzipdarstellung des Aufbaus für einen Steinhaufen[11]

[11] aus: www.bauen-tiere.ch/npk/doc/merkblatt13.pdf; Bauen & Tiere: Wildlebende Tiere im Siedlungsraum, Vorschläge für das Erstellen von Leistungsverzeichnissen gemäß Merkblatt 13 CRB/NPK, Merkblatt 4.05.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9 Umwelt, Natur und Landschaft

9.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

9.1.1 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 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

9.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, findet der § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung. Somit kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ 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.

9.2 Eingriffsregelung

9.2.1 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[12] bzw. § 6 NatSchG LSA[13] einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege 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**.

[12] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

[13] Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) *vom 10. Dezember 2010 zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

9.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ wird bestehendes Baurecht in einem Bereich gem. § 30 BauGB ersetzt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung entspricht demselben Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ (1995). Somit sind gem. § 18 Abs. 2 BNatSchG die §§ 14 und 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

9.2.3 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 Trabitz (Baumschutzsatzung vom 01.01.2020.

Im Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

9.3 Artenschutz

9.3.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt 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. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 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 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 Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.
Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften 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. 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.

9.3.2 Bewertung im Plangebiet

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind bereits durch langjährig intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Umliegend befinden sich Wohnhäuser sowie weitere Ackerfläche.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung ist eine Abstimmung über den erforderlichen Untersuchungsumfang von Arten / Artengruppen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgt[14]. Da das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich nicht bekannt ist, wurden zur Feststellung des faunistischen Arteninventars fünf Überblicksbegehungen zur Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die relevanten Artengruppen der Avifauna, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Der Ergebnisbericht liegt vor[15].
Bei den Begehungen konnten verschiedene Vogelarten überwiegend in der unmittelbaren Umgebung sowie im Überflug festgestellt werden. Im nördlichen Geltungsbereich wurden zudem zwei Exemplare der Zauneidechse vorgefunden. Ein Amphibienvorkommen wurde nicht festgestellt (sh. Anlage 3).

Der Gutachter schätzt ein, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans sich die Strukturvielfalt zum positiv auf die Avifauna und Herpetofauna auswirken wird.

Vorsorglich wird die Errichtung eines Zauneidechsenhabitats im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt (sh. Textfestsetzung 3.4)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

[14] Stellungnahme untere Naturschutzbehörde vom 15.03.2021

[15] Fledermaus-Akustik.de: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ Artenschutzrechtliche Untersuchung, 11.07.2021

10 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer städtischen Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und bereits 1995 für eine Wohnbebauung vorbereitet wurde.

Östlich schließen an das Plangebiet Einfamilien- und Doppelhäuser an. Der Bebauungsplan Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ konnte unter den strengen gestalterischen Festsetzungen nicht realisiert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 schafft entsprechend den heutigen Standards und Bedarfen an Wohnbauland die Grundlage für eine entsprechende Bebauung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) (2001) wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Die geplanten Grundstücke werden über öffentliche Zufahrtsstraßen entlang des Rodwegs erschlossen. Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.
Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets kann gesichert werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ sind keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 3.2 zu erwarten und somit keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur.

10.2 Sonstige Auswirkungen

10.2.1 Immissionsschutz

Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

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.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

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

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

Vorbelastungen im Planungsraum

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

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

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Straßenverkehr

Direkt östlich und südlich des Geltungsbereichs verläuft der Rodweg.

Eine relevante Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzung im Geltungsbereich kann durch den Verkehrslärm nicht abgeleitet werden.

Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant.

zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Die geplanten schutzwürdigen Nutzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 erzeugen keine eigenen Lärmemissionen, die sich störend auf andere Gebiete auswirken können.

Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

10.2.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

10.2.3 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall[16] (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

10.2.4 Altlasten

Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ sind keine Altlasten bekannt.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen,

[16] LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

Schutt und Abfälle gem. KrWG [17] sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

10.2.5 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.

Laut des Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst ist im Geltungsbereich kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen[18].

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der genannten Behörde oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

[17] Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. Geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

[18] Stellungnahme Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst Salzlandkreis vom 15.03.2021

11 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ übt die Stadt Calbe (Saale) aus.

Zur Durchführung des Bebauungsplans inklusive der Umsetzung der Grünmaßnahmen wurde zwischen der Stadt Calbe (Saale) und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Hänsgenhoch – Wohnen 1-3“ entsteht eine neue öffentliche Verkehrsfläche. Diese neu zu bauende Erschließungsstraße ist öffentlich zu widmen.

12 Flächenbilanz

3. Änderung, Stand:2. Entwurf	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Wohngebietsflächen*	30.982	12.393	18.589	67,7
Straßenverkehrsflächen	4.285	3.428	857	9,4
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	125	113	13	0,3
Grünflächen	10.378		10.378	22,7
Plangebiet Gesamt [m²]	45.770	15.933	29.837	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	35	65	

rechtskräftiger Bebauungsplan	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Wohngebietsflächen	25.996	15.598	10.398	56,80
Mischgebietsflächen	2.225	1.335	890	4,86
Straßenverkehrsflächen	5.652	5.087	565	12,35
Grünflächen	11.897		11.897	25,99
Plangebiet Gesamt [m²]	45.770	22.019	23.751	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	48	52	