

# **Stadt Laucha an der Unstrut**



**Begründung einschließlich Umweltbericht**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 2.1**

**„Südliches Wohngebiet“**

**Stand: Vorentwurf 17.08.2017**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	5
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
<b>3.</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>7</b>
4.1.	Übergeordnete Planungen.....	7
1.1.1.	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.1.1.	Flächennutzungsplanung.....	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestands situation .....</b>	<b>11</b>
5.1.	Zur Eigentumsverhältnisse .....	11
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....	11
5.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	11
5.4.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	12
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>13</b>
6.1.	Städtebauliches Zielkonzept .....	13
6.2.	Nutzungskonzept .....	13
6.3.	Freiraum- und Grünordnungszielkonzept.....	13
6.4.	Verkehrliches Zielkonzept.....	13
6.5.	Planungsalternativen .....	14
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....	14
7.2.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	14
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	14
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB).....	15
7.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
7.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen .....	16
7.3.	Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
7.4.	Verkehrsflächen .....	16
7.4.1.	Äußere Erschließung.....	16
7.4.2.	Innere Erschließung .....	16
7.4.3.	Geh- und Radwege .....	16
7.4.4.	Ruhender Verkehr .....	16
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	17
7.5.1.	Wasserversorgung .....	17
7.5.2.	Entwässerung.....	17
7.5.3.	Gasversorgung.....	17
7.5.4.	Energieversorgung .....	17

7.5.5.	Telekommunikation .....	18
7.5.6.	Abfallentsorgung .....	18
7.5.7.	Löschwasserversorgung .....	19
7.5.8.	Gestalterische Festsetzungen.....	19
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB) .....	19
7.6.1.	Lärm .....	19
7.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	19
7.8.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) ..	20
7.8.1.	Verkehrsgrünflächen .....	20
7.8.2.	Spielplatz.....	20
7.8.3.	Flächen mit Pflanzbindung .....	20
7.8.4.	Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume .....	21
7.9.	Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches .....	22
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....</b>	<b>24</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB) .....	24
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB).....	24
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege .....	25
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25	
10.4.	Belange des Verkehrs .....	25
10.5.	Familienverträglichkeit / Gleichstellung .....	25
10.6.	Belange des städtischen Haushaltes .....	25
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B.....</b>	<b>25</b>
11.1.	Einleitung.....	25
11.2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	25
11.2.1.	Festsetzungen, Standorte, Art und Umfang .....	26
11.2.2.	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	26
11.3.	Darstellung der in Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des.....	26
Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	26	
11.3.1.	Berücksichtigung der Ziele der Fachpläne und der Umweltbelange bei der .....	26
Aufstellung des B-Planes.....	26	
11.4.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	27
11.5.	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	27
11.6.	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes.....	27
11.7.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Land schaftspflege.....	28
11.7.1.	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	28
11.7.2.	Boden .....	29
11.7.3.	Wasser.....	30

11.7.4.	Luft, Klima .....	31
11.7.5.	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) .....	31
11.7.6.	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit) .....	32
11.7.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	33
11.7.8.	Wechselwirkung der Schutzgüter .....	34
11.8.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete .....	34
11.8.1.	Weitere Schutzgebiete .....	34
11.9.	Zusammenfassende Bewertung .....	34
11.9.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	34
11.10.	Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB infolge .....	35
11.10.1.	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	35
11.10.2.	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) .....	35
11.10.3.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	35
11.10.4.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	35
11.10.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	35
11.10.6.	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme .....	35
11.10.7.	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima .....	36
11.10.8.	eingesetzte Techniken und Stoffe .....	36
11.11.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	36
11.11.1.	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz .....	36
11.12.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	36
11.13.	Zusätzliche Angaben .....	36
11.13.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	37
11.13.2.	Methodik .....	37
11.13.3.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	37
11.13.4.	Monitoringkonzept .....	37
11.14.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38

## Anlage 1 - Eingriffsbilanzierung

## 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2017/227 vom 31.08.2017 der Stadt Laucha an der Unstrut wurden folgende städtebaulichen Ziele definiert:

Umsetzung des Wohnbaustandortes durch Anpassung des Baurechtes an die aktuellen Ansprüche und Gegebenheiten durch:

- Schaffung offener, flexibler Bauflächen ohne große Reglementierung
- neben Einfamilienhäusern sollen auch Flächen für modernen Geschosswohnungsbau bzw. Stadtvillen und altersgerechtes Wohnen angrenzend an die vorhandenen Wohnblöcke bereit gestellt werden
- abnehmende Geschossigkeit von Norden nach Süden und Westen nach Osten
- Öffnung der Gebietsnutzung von Reinem in Allgemeines Wohngebiet
- Rückplanung von ca. 17 ha Baufläche

### Nutzung

- Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau und vorwiegend Einfamilienhäusern aber auch Zweifamilienhäusern mit Zwei Vollgeschossen zur Eigentumsbildung

### Grünplanung

- Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft
- Öffentlicher Spielplatz im Gebiet

### Erschließung

- Hauptschließung über die Straße am Stadtfeld
- Schaffung verkehrsberuhigter Wohnbereiche
- ggf. innere Erschließung im Bereich WA 1 und WA 2 mittels Privatstraßen

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Laucha an der Unstrut, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung südlich der Bahnlinie Naumburg – Nebra auf den „Ersten und Zweiten Gewenden“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 28,4 ha in der Gemarkung Laucha, Flur 6 und umfasst die Flurstücke

130/3; 130/4; 133/1; 132/4; 135/1; 135/2; 137/1; 137/2; 137/3; 137/4; 137/5; 137/6; 137/7; 137/8; 137/9; 137/10; 137/11; 137/12; 137/13; 139; ; 146/8; 146/9; 146/10; 146/12; 146/13; 146/15; 146/16; 146/17; 146/18; 146/19; 146/20; 146/21; 146/22; 146/25; 146/29; 146/30; 146/31; 146/33; 146/34; 149/1; 150; 152/2 229; 230; 231; 232; 249; 250; 266; 267; 669; 670; 839/152; 883/149; 884/149; 909/131; 924/136; 927/136; 933/138; 1026/135; 1138/151; 1139/151 sowie Teile der Flurstücke 141/36; 1196/115; 1140/151; 1141/151.

### 2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch Ortsbebauung in Form von Wohnbebauung

- im Norden durch Bahnflächen
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen im Wesentlichen entlang von Grundstücksgrenzen. Lediglich im Südosten und im nördlichen Bereich der Straße queren diese Flurstücke. Hier verläuft die Grenze deckungsgleich mit der Grenze des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes LAU 2 „Südliche Wohngebiete“.

### **3. Planverfahren**

Die Stadt Laucha an der Unstrut ist Mitglied in der Verbandsgemeinde „Unstruttal“ mit Sitz in Freyburg (Unstrut). Die Verbandsgemeinde verfügt für das Gebiet der Stadt Laucha an der Unstrut über keinen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 1 - 4 und § 8 – 10 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan geführt. Als dringende Gründe sind die Rückplanung von ca. 17 ha Baufläche und die Anpassung des aktuellen Bebauungsplanes an den Bedarf und die örtlichen Gegebenheiten zu nennen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Dieser ist unter Punkt 10 Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und enthält entsprechend dem Stand der Planung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

#### Zeitlicher Verfahrensverlauf

31.08.2017	Aufstellungsbeschluss
Ende September (29.09.2017)	Bekanntmachung im Amtsblatt
31.08.2017	Vorstellung Vorentwurf im Gemeinderat
Ende September (29.09.2017)	Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
10.10. – 13.11.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - öffentliche Auslegung
06.09.- 13.10.2017	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
<b>14.12.2017</b>	Zwischenabwägung
<b>14.12.2017</b>	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
<b>29.12.2017</b>	Bekanntmachung im Amtsblatt
<b>Mitte Januar- Mitte Februar 2018</b>	Öffentliche Auslegung Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
<b>Ende März 2018</b>	Abschließende Abwägung und Satzungsbeschluss
<b>April – Juni 2018</b>	Antrag auf Genehmigung / Genehmigung
<b>Juli 2018</b>	Bekanntmachung

Kursiv – geplante Termine

## 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Die Stadt Laucha an der Unstrut verfügt seit dem 03.02.1994 über den rechtswirksamen Bebauungsplan Lau 2 „Südliche Wohngebiete“. Der Bebauungsplan staffelt das Baugebiet in unterschiedliche Bebauungsformen mit abnehmender Dichte zum Rand des Geltungsbereiches.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Wohnbedarf von 330 Wohnungen prognostiziert, welcher langfristig auf 380 WE angehoben wurde. Mit der prognostizierten Wohnungsgröße von 120 m<sup>2</sup>/ WE ergab sich ein Bedarf von 16,9 ha neuem Wohnbauland.

Ergänzt wurde das Wohngebiet durch ein kleines Mischgebiet das der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes dienen sollte.

Das Wohngebiet wurde so angeordnet, dass es sich städtebaulich an die Bestandsbebauung anlehnt und den Ortsrand abrundet. Im Norden wurde Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Es erfolgte eine strenge Reglementierung bezüglich der zulässigen Hausformen (Einzel/ Doppel- und Reihenhäuser).

Entlang der Nord-, der Ost- und der Südseite hat der Bebauungsplan als Übergang zur freien Natur breite Streifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen um das Gebiet einzugründen.

Im Norden ist eine große Grünfläche als öffentliche Parkanlage und ein 5 m hoher Wall als Abgrenzung zur Bahnlinie festgeschrieben.

Die Bebauung und Erschließung des Wohn- und des Mischgebietes erfolgten von Westen her auf kleinen Teilflächen. Gefragt sind im Wesentlichen Bauflächen für Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Durch die starke Reglementierung der Bauflächen und den wenigen Flächen, die für Einzelhäuser zur Verfügung standen sowie dem Gebot einer wirtschaftlichen Erschließung ist eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht mehr möglich.

Hinzu kommt, dass der Bedarf für die 380 Wohnungen nicht gegeben ist.

### 4.1. Übergeordnete Planungen

#### 1.1.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Dieser enthält die für die Bauleitplanung maßgeblichen Ziele der Landesplanung.

Hier werden folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.“

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

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

„Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.“

„G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.“

Folgende Festlegungen trifft der LEP für das Gebiet der Gemarkung Laucha:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (nördlich der Unstrut)  
XVII. Wälder und Trockenhänge um Freyburg

„Erhaltung wertvoller Trocken- und Halbtrockenrasen und naturnaher Waldgesellschaften. Erhaltung, Sicherung und Entwicklung geomorphologisch interessanter Geländeformen mit z. T. sehr seltenen, schützenswerten Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften.“

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz

„Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

Aland, Biese, Bode, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Havel, Milde, Mulde, Ohre, Saale, Schwarze Elster, Selke, Tanger, Uchte, Umflutelhe, Unstrut, Weiße Elster

2. die vorhandenen Flutungspolder an der Havel, an der Unstrut und am Aland sowie die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und an der Mulde“

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales, einschließlich der Weinbaugebiete

„Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

„G 134 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.“

G 139 Die Naturparke Drömling, Dübener Heide, Fläming, Harz, Saale-Unstrut-Triasland und Unteres Saaletal dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.

G 142 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

6. Weinregion Saale-Unstrut-Tal

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet Lau 2 entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010.

- **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Halle mit Beschluss-Nr. III/07/2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.04.2012.

In der Beratung der Regionalversammlung am 23.01.2014 hat diese beschlossen (Beschluss-Nr. 01-2014), die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge, großflächiger Einzelhandel) entsprechend Kapitel 2 des LEP 2010 LSA vom laufenden Fortschreibungsverfahren abzutrennen.

Am 22.04.2014 fasste sie dazu den Beschluss Nr. III/04/2014, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.06.2014.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom

30.05.2015 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 17.12.2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 25.04.2016 bis zum 20.06.2016 öffentlich aus.

Am 23.03.2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten Beteiligung und Auslegung des Entwurfes des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, aufgrund der im Zuge des o.g. öffentlichen Beteiligungsverfahrens einschließlich Offenlage erfolgten wesentlichen Änderungen der Festlegungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 erneut auszulegen.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans wird in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 erneut öffentlich ausliegen.

Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 10.05.2016 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 01.06.2016 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich aus.

Für die Stadt Laucha an der Unstrut werden die Ziele der Landesplanung wie folgt definiert:  
Laucha ist gemäß Punkt 5.1.3 dem Ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und Potentialen für den Tourismus zuordnen. Bezüglich der zentralörtlichen Bedeutung wurde der Stadt Laucha an der Unstrut im REP keine Funktion zugewiesen. Nächstes Grundzentrum ist die Stadt Freyburg.

Die Stadt Laucha an der Unstrut liegt im:

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz – IV Unstrut
- Vorranggebiet für Landwirtschaft - Weinbau XV
- Regional bedeutsamer Standort für Verkehrsanlagen – Sonderlandeplatz Laucha
- Regional bedeutsamer Standort für Abwasserbehandlungsanlagen 18 Laucha
- Regional bedeutsamer Standort für soziale und wissenschaftliche Infrastruktur – Gymnasialstandort Laucha
- Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege - „Weinstraße“

Der Bebauungsplan sieht die Anpassung der aktuellen Bauleitplanung an die aktuellen Bedürfnisse und die vorhandene Nutzung mit Rückplanung von ca. 17 ha Baufläche vor. Somit entspricht die Planung den o.g. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht in einem für andere als bauliche Entwicklungen ausgewiesenen Vorranggebiet, Vorrangstandort, regional bedeutsamen Standort, Vorbehaltsgebiet oder in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wird mit der Planaufstellung und den vorgesehenen Planinhalten entsprochen.

## **2.1.1. Flächennutzungsplanung**

Die Verbandsgemeinde Unstruttal als zuständiger Träger der Flächennutzungsplanung verfügt für das Gebiet der ehemaligen Stadt Freyburg (Unstrut) sowie das Gebiet der ehemaligen Gemeinden Balgstädt und Dobichau/ Pödelist über rechtswirksame Flächennutzungspläne.

## 5. Städtebauliche Bestandssituation

Zu Laucha an der Unstrut gehören die Ortsteile Burgscheidungen, Dorndorf, Kirchscheidungen, Plößnitz und Tröbsdorf.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Flächen für die städtebaulichen Sanierungssatzungen bzw. innerhalb einer förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Satzungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes (städtische Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB) beschlossen.

Das Gebiet liegt innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Somit besteht Baurecht zur Errichtung von unterschiedlichen Wohngebäuden.

### 5.1. Zur Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Laucha an der Unstrut und teilweise im privaten Eigentum.

### 5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

In der Zeit seit 1994 wurden im Norden drei Wohnblöcke aus DDR-Zeiten mit 98 WE abgerissen. Im Südwesten wurde eine Teilfläche WR2 mit Einzel – und Doppelhäusern bebaut. Hierbei wurden bereits zahlreiche Anträge auf Abweichung gestellt.

Im Bereich des Mischgebietes wurde ein Lebensmitteldiscounter und Geschosswohnungsbau realisiert. Das Mischgebiet ist ca. zur Hälfte bebaut.

Der größte Teil des Gebietes wird weiterhin landwirtschaftliche genutzt.

Im Nordosten ist bereits ein Regenrückhaltebecken als Erdbecken vorhanden.

Die Stadt Laucha mit aktuell ca. 2922 Einwohnern verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Neben Kindertagesstätten und einer Grund- und Sekundarschule gibt es ein Gymnasium. Ebenso sind Arztpraxen und soziale Betreuungseinrichtungen vorhanden.

In der Nachbarschaft des Baugebietes befinden sich im Westen meist viergeschossige Wohnblocks weiter nördlich zweigeschossige Wohnblocks aus DDR-Zeiten. Diese wurden in den 70 – 80iger Jahren errichtet. Aus diesen wurden in der Vergangenheit Eigentumswohnungen gebildet. Leerstand ist somit nicht vorhanden.

### 5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Die übergeordnete Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 176 bis Sömmerda mit Anschluss an die A 71. In der anderen Richtung erreicht man über die B 176 in Richtung Weißenfels die Bundesautobahnen A 38 und A9. Über die B 176 und ab Freyburg über die B 180 bestehen gute Verbindungen nach Naumburg bzw. in Richtung Querfurt.

Die Straße Am Stadtfeld und die Straße Am Bahnhof, der Linden- und Kastanienring und die Ahornstraße sind bereits bestehende Erschließungsstraßen im Gebiet.

Lauch ist verkehrstechnisch weiter über die Unstrutbahn von Naumburg (Saale) nach Artern angebunden. Der Zugverkehr erfolgt ab 5.00 Uhr bis ca. 22.30 Uhr, wobei er von 7.00 Uhr bis 10 Uhr stündlich in jede Richtung fährt.

### Geh- und Radwege

Entlang der Wohn- und Mischgebietsstraßen sind gesonderte Fußwege vorhanden. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen sind keine separaten Fußwege vorhanden oder geplant. Hier findet ausschließlich Anliegerverkehr ohne Durchgangsverkehr mit ca. 13 Anliegern statt.

Separate Radwege sind im B-Plangebiet nicht vorhanden oder geplant.

Die Stadt Laucha an der Unstrut ist an den Unstrutradweg angebunden. Als Radwegverbindungen steht der ausgebauten Gewendeweg 2 zur Verfügung.

### Öffentlicher Personennahverkehr

2012/13 wurde im Bereich des Bahnhofes Laucha, welcher sich nördlich der angrenzenden Bahnfläche befindet eine neue Nahverkehrsschnittstelle errichtet. Hier befindet sich neben dem Haltepunkt der Unstrutbahn auch der Haltepunkt für den ÖPNV. Zugverbindungen in Richtung Artern und in Richtung Naumburg bestehen ab 5.50 Uhr bis ca. 22.30 täglich.

Laucha wird von den drei Buslinien 610 (Nebra – Laucha – Naumburg); 611 (Laucha – Lossa – Wiehe) und 636 (Naumburg - Freyburg – Gleina – Laucha) bedient.

### Sonstige technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits teilweise erfolgten Erschließung des Gebietes in der Vergangenheit sind Erschließungsmedien wie Abwasser, Trinkwasser, Telefon und Strom teilweise vorhanden.

Aktuell verläuft quer zur Bahnlinie ein Regenwasserkanal der diese an einer Stelle quert.

## **5.4. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Die Stadt an der Unstrut liegt im Weinbaugebiet Saale-Unstrut an der B 176 zwischen Bad Bibra und Freyburg. Sie gehört zum Naturpark Saale-Unstrut-Triasland. Nördlich und südlich des Tals erheben sich die Berge, deren Untergrund aus Muschelkalkstein und die oberhalb aus Buntsandstein bestehen. Die nördlichen Hangkanten werden als Obst- und Weinbaugebiet genutzt. Die Hänge im Süden Richtung Hirschroda sind bewaldet. Die nördliche Grenze des Ortes bildet die Unstrut.

Angrenzend an die Ortslage liegen die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“.

Im Plangebiet ist teilweise Baum- und Strauchbestand vorhanden, dieser Aufwuchs wurde tw. im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes neu gepflanzt bzw. befindet sich Bestandbewuchs

im Bereich der noch nicht bebauten Flächen. Innerhalb der Flächen der Flächen mit Festsetzungen zu Pflanzbindungen sind auch bereits Gehölze vorhanden.

### Topographie

Das Gelände fällt im Bereich des geplanten Baugebietes von Süden nach Norden um ca. 13 m.

### Boden/ Baugrund / Altlasten

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche auf der früher eine alte Getreidehalle stand, die zeitweilig als Schafstall genutzt wurde. Dieser wurde ca. 1995/96 seitens der Stadt Laucha an der Unstrut bis auf die Bodenplatte abgerissen.

Der Abriss der Bodenplatte soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen. Im Rahmen eines Abriss ist die Bodenplatte/ Material der Bodenplatte auf ggf. vorhandene Altlasten untersuchen zu lassen und eine fachgerechte und gesetzeskonforme Entsorgung in die Wege zu leiten.

Informationen zu Baugrunduntersuchungen beziehen sich auf ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 für den nahe gelegenen Bereich der Eckartsbergaer Straße.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Städtebauliches Zielkonzept**

Die aktuelle Planung entspricht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses vom 31.08.2017.

### **6.2. Nutzungskonzept**

Die Neubebauung ist für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen. Dabei soll es möglich sein, neben Wohnungen auch kleinere Dienstleistungseinrichtungen unterzubringen. Besonders im Bereich des Wa1 und WA 2 bietet sich die Unterbringung von Einrichtungen zur Altenpflege/ Tagepflege/ altersgerechtes Wohnen o.ä. in Verbindung mit Dienstleistungen z.B. einem Café an.

Die Gebäudekubatur soll dabei von Norden nach Süden und Westen nach Osten fallen.

Ziel ist es ein modernes nicht so stark reglementiertes Wohngebiet mit modernen Wohn- und Gebäudeformen unter Beachtung der aktuellen Energetischen Anforderungen zu entwickeln.

Neben den Typischen Satteldächern sollen auch moderne Wohnformen mit Flachdach/ Staffelgeschossen u.ä. zulässig sein.

### **6.3. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wie notwendiger Stellplätze/ Garagen ist unter Beachtung der Grundflächenzahl von 0,4 zu realisieren. Ziel ist es besonders im Bereich von Mehrfamilienhäusern zum Verweilen einladende Außenanlagen und damit eine ansprechende moderne Wohnqualität zu schaffen. Die Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft durch die Anlage von Gehölzen gehört zu den weiteren Zielen.

### **6.4. Verkehrliches Zielkonzept**

Ziel ist es das gesamte Wohngebiet relativ verkehrsberuhigt auszubilden um hier den Charakter des Wohnens und der Ruhe zu unterstreichen. Gleichzeitig soll viel Wert auf Sicherheit und behindertengerechte Ausbildung der Wege gelegt werden.

## **6.5. Planungsalternativen**

Aufbauend auf der vorhandenen Bauleitplanung mit der vorhandenen Bebauung und bereits erfolgten Erschließung wurde nach einer städtebaulichen Lösung gesucht Teilbereiche zur Neubebauung bereit zustellen um die Nachfrage nach modernem Wohnraum zu decken und Abstand zu nehmen von einer überdimensionierten Planung.

Durch die bereits teilweise erfolgte Erschließung bleiben nicht mehr viele Varianten zur Bebauung und Gestaltung übrig. Der Entwurf orientiert sich im Wesentlichen an künftigen Grundstücksgrößen zwischen 600 – 800 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der aktuellen Nachfrage nach Bauland.

Aufgrund der Vorprägung und sich anbietenden Abgrenzung wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht. Alternative Standorte kommen nicht in Frage, da die Stadt ansonsten komplett vom Landschaftsschutzgebiet umgeben ist.

Die Planbereich gliedert sich städtebaulich an die vorhandene Bebauung an.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet.

Sie basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

### **7.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel erfolgt die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das WA ist in 9 Teilflächen (WA1 – WA9) unterteilt.

Neben Wohngebäuden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und lt. § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Gartenbaubetriebe und Tankstellen für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes. Gleichzeitig sichert der Ausschluss die angestrebte Wohnqualität im Gebiet. Für die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gibt es an anderen Stellen im Gemeindegebiet Potential.

Eine Teilfläche wird entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Hier sollen die zur Versorgung des Gebietes und darüber hinaus erforderlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden sowie ebenfalls Wohnungen. Bereits ansässig ist ein Lebensmitteldiscounter und im Erdgeschoss der beiden vorhandenen Wohnhäuser sind weitere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

In den WA – Teilgebiete 1,3, 4 und 6 – 9 sollen vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Das WA 5 bietet die Möglichkeit sowohl Einfamilienhäuser aber auch zweigeschossigen Geschosswohnungsbau zu realisieren. Denkbar sind kleine Stadtviillen mit 4 Wohnungen zur Eigentumsbildung.

Das WA 2 wurde bewusst hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze großzügig dargestellt. Die künftige Bebauung soll hier noch Spielräume für Investoren bieten. Denkbar ist hier auch eine komplette private Wohnanlage, mit kleinen privaten Zufahrts- bzw. Erschließungsstraßen. Aber auch giebelseitig angeordnete Mehrfamilienhäuser mit privater Stichstraße ähnlich der benachbarten Bebauung mit Wohnblocks ist denkbar.

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen
- die maximale Zahl der Vollgeschosse und
- maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die maximale Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit 0,4 für die WA-Teilgebiete und mit 0,6 für das Mi-Gebiet.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse differiert zwischen II und III Vollgeschossen.

Für die Mischgebietsfläche und das WA 2 wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Hier sind in der Nachbarschaft teilweise viergeschossige Gebäude vorhanden.

In allen anderen WA-Teilgebieten sind zweigeschossige Gebäude zulässig. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Abnahme der Bebauungshöhe zum Außenbereich entsprochen.

### **7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Es wird für alle WA-Teilgebiete und das Mi-Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Damit dürfen Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden.

Es ist möglich sowohl Einzel-, als auch Doppel- und Reihenhäuser zu errichten, solange die Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird.

### **7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen beschränkt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Anordnung der Gebäude variabel. Die Abstände der Gebäude untereinander werden durch die Vorschriften der BauO LSA bestimmt.

Geringfügige Überschreitungen sind für Terrassen, Balkone usw. gemäß Festsetzung zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern andere Rechtsvorschriften dies gestatten und die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigt wird.

### **7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen**

Die Errichtung von nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurde nicht eingeschränkt. Sie ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Notwenige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Im Bereich der Erschließungsstraßen gibt es bereits öffentliche Stellplätze parallel zur Straße, die als Besucherstellplätze nutzbar sind.

## **7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **7.4. Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind die Straßen Hintern Bahnhof, Am Stadtfeld, die Kastanienallee, die Lindenallee und die Ahornstraße vorhanden. Diese Straßen sind, bis auf den südlichen Teil der Ahornstraße, Erschließungsstraßen des Wohn- bzw. Mischgebietes und stellen Durchgangsstraßen dar. Sie haben alle einen Oberflächenbelag aus Asphalt. Mindestens einseitig ist ein Fußweg angeordnet. Im Bereich des Mischgebietes liegt ein zweiter Fußweg aktuell auf privaten Grundstücksflächen.

Entlang der Straße am Stadtfeld und nördlich des Kastanienrings verlaufen weiterhin Verkehrsgrünflächen. Die Ahornstraße ist eine reine Anliegerstraße für die 13 Grundstücke. Das Straßengrundstück hat eine Breite von 6,5 m. Die Ahornstraße ist im südlichen Teil verkehrsberuhigt mit einem Oberflächenbelag aus Betonpflaster mit einem Parkstreifen gegliedert durch Bäume ohne separaten Fußweg ausgebildet.

#### **7.4.1. Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die Eckartsbergaer Straße und weiter über die Straße Am Stadtfeld. Aus Richtung Hirschroda besteht die Möglichkeit über den Gewendeweg 2 ins Gebiet zugelangen.

#### **7.4.2. Innere Erschließung**

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zu den vorhandenen Straßen die Planstraßen A – E ausgewiesen. Diese dienen der verkehrstechnischen Erschließung der einzelnen WA-Teilgebiete.

Die Planstraßen C, D und E sollen eine Breite von 5,5 m (gewährleistet Begegnungsverkehr) erhalten und verkehrsberuhigt als reine Anliegerstraße ausgebaut werden.

Aus Platzgründen sollte auf eine Grundstücksabgrenzung mit Zaun entlang der Grundstücksgrenze verzichtet werden.

#### **7.4.3. Geh- und Radwege**

Entlang der Erschließungsstraßen werden Gehwege angeordnet. In den verkehrsberuhigten Bereichen können auch Michnutzungen erfolgen. Separate Radwege sind nicht vorgesehen.

#### **7.4.4. Ruhender Verkehr**

Die Zahl der zu schaffenden und nachzuweisenden Kfz-Stellplätze leitet sich aus der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) ab. Demnach ergibt sich ein Bedarf von 1 bis 2 Kfz- Stellplätzen pro Einfamilienhaus und 1- 1,5 Kfz-Stellplätzen pro Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

### **7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

Auf der Planzeichnung werden drei Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Dabei handelt es sich eine vorhandene Trafostation im Plangebiet sowie ein vorhandenes Regenrückhaltebecken und den Grabeneilauf vor der Verrohrung. Mit den Festsetzungen werden diese Bestandsnutzungen gesichert.

#### **7.5.1. Wasserversorgung**

Im Plangebiet sind teilweise Trinkwasserleitungen vorhanden. Dies betrifft die bebauten Straßenzüge. Trinkwasserversorger ist die Trinkwasserversorgung Saale/ Unstrut GmbH mit Sitz in Freyburg. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung für das geplante Wohngebiet abgedeckt werden kann.

#### **7.5.2. Entwässerung**

Die Erschließung des Gebietes für Regen- und Schmutzwasser erfolgt für den Bestand über die bestehenden Anschlüsse in das öffentliche Abwassernetz Trennsystem der Stadt Laucha an der Unstrut.

Die Stadt Laucha an der Unstrut ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes (AZV) Laucha – Bad Bibra mit Sitz in Nebra.

Zur Erschließung des Gebietes ist die Neuverlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen erforderlich. Die Leitungsführung soll in den öffentlichen Straßengrundstücken erfolgen.

Die Grundstücksentwässerungsleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser sind an der Übergabestelle zum Grundstücksanschlusskanal auf dem Grundstück am privaten Kontrollschatz zusammenzuführen.

Pro Grundstück/ Grundstücksanschlusskanal ist auf dem Grundstück außerhalb des zu entwässernden Gebäudes ein privater Kontrollschatz zu errichten. Dieser Schacht muss jederzeit problemlos durch die Revisionstechnik (Spülfahrzeuge) erreichbar sein. Aus diesen Gründen sollte der Kontrollschatz möglichst nicht weiter als 1 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden. Er ist gemäß DIN 1986-100, Punkt 6.7 und DIN EN 476 zu errichten.

Details zu den Anschlüssen und der Ausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen den Bauherren und dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

#### **7.5.3. Gasversorgung**

Im Stadtgebiet von Laucha an der Unstrut ist eine Gasversorgung vorhanden bis in das Wohngebiet Lau 2 vorhanden. Aktueller Leitungsbestand liegt zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht vor, ebenso wie Informationen zur Möglichkeit einer Erschließung des Gebietes.

#### **7.5.4. Energieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes erfolgt über die enviaM.

Die vorhandene Bebauung ist bereits erschlossen. In den bestehenden Straßen verlaufen Stromleitungen.

In der Straße am Stadtfeld ist eine Trafostation vorhanden.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung und Erschließung des Gebietes macht sich die Verlegung neuer Stromversorgungsleitungen erforderlich. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Gebietes möglich ist. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanungen zu treffen.

### **7.5.5. Telekommunikation**

Im Bereich des Linden- und Kastanienring sowie in der Ahornstraße und Am Stadtfeld verlaufen bereits Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung des Gebietes prinzipiell möglich ist.

In den noch zu realisierenden Straßen bedarf es zur Sicherung der Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die künftigen Wohnhäuser der Verlegung von Leitungen. Die Leitungen sollen vorwiegend im Bereich der Fußwege untergebracht werden.

### **7.5.6. Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖRET) ist die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd-Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR)“- (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS) vom 16.12.2009 für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushaltungen zuständig ist. Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle ergeben sich ebenfalls aus der Abfallwirtschaftssatzung.

Die vorhandenen Wohnhäuser entlang der Ahornstraße, der Lindenstraße und des Kastanienrings sowie am Stadtfeld werden bereits durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren und entsorgt.

Gemäß Satzung der AW SAS AöR sind die vom Benutzungspflichtigen in den 120l und 240l Abfallbehältnissen gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Die Planstraße C ist hinsichtlich der Wendemöglichkeit nicht für ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Aufgrund der kurzen Straßenlänge von ca.35 m sind hier die Behälter an der Ecke zur Planstraße B am Abholtag bereit zu stellen. Hierfür wurde auf der Planzeichnung ein Stellplatz für die Abholung der Behälter als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung AS (Stellplatz Abfall) festgesetzt.

#### Hinweis

Bei der Gestaltung der Behälterstandplätze sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehälter für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Bereitstellung von Pappe, Papier und Kartonagen (PPK) werden 240 l oder 1100 l MGB, je nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Für die Sammlung und Bereitstellung des Dualen Systems (DSD) Materials werden Gelbe Säcke verwendet. Darüber hinaus erforderlicher Bedarf wird vom Abfallbesitzer festgelegt. Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der MGB zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

### **7.5.7. Löschwasserversorgung**

Für den Geltungsbereich ist als Grundschatz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aktuell über das bestehende Hydrantennetz der Stadt Laucha an der Unstrut. Hydranten befinden sich aktuell in den erschlossenen Bereichen, so in der Ahornstraße im Kastanienring und Lindenring und Am Stadtfeld. Die Hydranten sind als Unterflurhydrant mit DN 80 auf Trinkwasserleitungen mit einer Nennweite von DN 150 installiert.

Dies soll auch bei der Erweiterung so gehandhabt werden.

### **7.5.8. Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft keine gestalterischen Festsetzungen. Eine Reglementierung der Baumaterialien, Farben, zur Stellung der Gebäude, Dachneigungen und Dachformen, zu Einfriedungen usw. erfolgt nicht. Das geplante Baugebiet soll moderne und innovative Wohngebäude und Wohnformen ermöglichen.

## **7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)**

### **7.6.1. Lärm**

Nördlich des Gebietes verläuft die Bahnstrecke Wangen – Naumburg Ost. Hier findet in den Nachstunden kein Personenverkehr statt. Inwieweit über die Strecke Güter transportiert werden ist aktuell nicht bekannt. Aktuell erfolgt auf der Strecke eine Personenbeförderung durch die Burgenlandbahn.

Die Gleisanlagen haben einen Abstand von ca. 50 – 70 m. zu den Bauflächen.

In Anlehnung an den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Lau 2 wurde in der nördlichen Grünfläche eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zur Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 5 m festgesetzt.

## **7.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

### Kennzeichnungen

Im Planbereich und dessen Umfeld gab es keine bergbaulichen Aktivitäten.

### Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

Die seitens der Versorgungsträger im Geltungsbereich vorhanden Leitungstrassen wurden insoffern bereits bekannt, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei detaillierten Planungen sind zu Fragen von Leitungsbestand, Hausanschlüssen und Bauarbeiten die jeweiligen Versorger zu kontaktieren.

Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gibt es im Plangebiet nach aktuell vorliegenden Kenntnissen nicht.

Gemäß Aussagen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist derzeit nicht davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals liegt.

Hinweis:

Die bauausführenden Betriebe sind grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

## **7.8. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB)**

Das Wohngebiet wird zu den benachbarten Nutzungen insbesondere zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mittel einem breiten Grüngürtel abgegrenzt. Dieser bildet einerseits einen Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet und andererseits schützt er vor ggf. auftretenden Emissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen.

### **7.8.1. Verkehrsgrünflächen**

Entlang der Straße am Stadtfeld und am Kastanienring werden Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Rasenflächen die im Bestand vorhanden sind und gesichert werden.

### **7.8.2. Spielplatz**

Nördlich des Kastanienrings wurde eine Fläche von ca. 1060 m<sup>2</sup> als öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt. Der Spielplatz soll dem geplanten und dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet für Kinder zwischen 1 und 12 Jahren zur Verfügung stehen. Neben altersgerechten Spielgeräten werden auch Sitzflächen/ Aufenthaltsflächen für die betreuenden Personen geschaffen. Der Spielplatz ist einzuzäunen.

### **7.8.3. Flächen mit Pflanzbindung**

Im Plangebiet werden 5 Teilflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Gehölze mit wechselnden Arten gepflanzt werden. Die Festsetzung dient einerseits dem aus der Bebauung resultierenden Ausgleich und gewährleistet eine harmonische Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung. Sie stellt einen Übergang zum öffentlichen Freiraum her.

Weiterhin werden neue Biotopstrukturen mit Nahrungs- und Lebensräumen für Vögel und Insekten geschaffen.

#### **Pflanzbindung 1**

Die Fläche mit Pflanzbindung 1 liegt am südlichen Rand des Baugebietes am 3 Gewendeweg. Hier ist eine dichte Gehölzpflanzung festgesetzt. Teilweise ist bereits ein Gehölzbestand vorhanden der bei der Bepflanzung zu integrieren ist.

#### **Pflanzbindung 2**

Im Bereich der Fläche mit Pflanzbindung P2 verläuft von Süden nach Norden ein Regenwassergraben, der in das Regenrückhaltebecken mündet und von diesem weiter in Richtung Bahn und unter dieser durch (verrohrt) verläuft.

Der Grabenbereich dient der Ableitung von Regenwasser aus dem Gebiet. Weiterhin ist die Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurde für die Fläche P2 die Festsetzung zur Aussparung des Grabens und einer Zufahrt bis max. 3 m getroffen.

#### Pflanzbindung 3

Die Fläche mit Pflanzbindung 3 soll auf einem Erdwall, der im Rahmen der Erschließung des Gebietes aus Erdstoffen hergestellt wird, realisiert werden.

#### Pflanzbindung 4

Auf der Fläche mit Pflanzbindung 4 ist die Anpflanzung einer mind. 2 reihigen freien Heckenpflanzung aus einheimischen laubwerfenden Sträuchern zu realisieren. Die Breite der Fläche beträgt 5 m und bietet somit ausreichend Platz.

Die Hecke soll als Abschirmung zu den benachbarten Wohnblocks dienen und gleichzeitig ökologische Funktionen übernehmen. Die Fläche mit Pflanzbindung 4 soll den künftigen privaten Grundstücken zugeordnet werden und somit auch privat bleiben.

#### **7.8.4. Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume**

Für die bestehenden Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt um diese nachhaltig zu erhalten. Weiterhin wird im Bereich der ausgewiesenen Spielplatzfläche die Anpflanzung von 6 hochstämmigen Bäumen festgesetzt. Diese Fläche, die ca. mittig im Gebiet liegt soll als Grün- und Erholungszone den Mittelpunkt des Gebietes aufwerten und gleichzeitig sollen die Bäume den spielenden Kindern Schatten spenden.

#### **Empfohlene Gehölze für die Anpflanzungen im B-Plangebiet:**

Für die Begrünung im gesamten B Plan-Gebiet eignen sich aus fachlicher Sicht folgende Arten.

#### **Pflanzliste Bäume für Einzelbäume und für Gehölzflächen**

Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Kirsche	Prunus in Arten und Sorten
Säulenbuche	Fagus sylvatica
Rot-Ahorn	Acer rubrum
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Baumhasel	Corylus corluna
Stieleiche	Quercus robur
Rosskastanie	Aesculus hippocastaneum

#### **Pflanzliste Sträucher / Heister – für Hecken**

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Berberitze	Berberis in Arten und Sorten
Bluthasel	Corylus maxima ‚Purpurea‘
Feuerdorn	Pyracantha in Arten
Stachelbeere/	 
Johannisbeere	Ribes in Arten und Sorten
Spiere	Spiraea in Arten und Sorten
Gemeine Schneebrebe	Symphoricarpos albus laevigatus
Deutzie	Deutzia
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Hechtrose	Rosa glauca
Schlehe	Prunus spinosa
Strauchhasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare

## 7.9. Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Erstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des BP-Gebietes festgelegt und entsprechend auf der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes mit der UNB abgestimmt.

Als Ersatzmaßnahme E 1 wurde die:

Anlage von Wildkirsch- Wildapfel- oder Wildbirnenalleen, in einer Länge von 1 km an vorhandenen Wirtschaftswegrändern in einem Pflanzabstand von 15m Hochstamm 2 x v, o.B. Stu 10-12 cm (Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Wildapfel) festgelegt.

Die Umsetzung sollte an folgenden Wegen erfolgen:

- 400 m am Ensbergweg
- 400 m am Galgenberg
- 200 m Auffüllung von Lücken in vorhandenen Alleen am Gewendeweg 4 und am Pflaumenweg mit Kirschen und Pflaumen.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan Lau 2 bisher nur in geringen Teilen umgesetzt wurde, erfolgte auch noch keine Bepflanzung der zuvor genannten Wege.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Lau 2.1 wurde daher eine Flächenbilanz und eine aktuelle Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt vorgenommen.

Dabei wurde als ursprünglicher Ausgangswert die Ackerfläche zugrunde gelegt.

Auf dieser Basis ergibt sich nach einer ersten Berechnung ein Ausgangswert von 1.421.125 Biotopwertpunkten.

Die aktuelle Bilanzierung der Planungen zum B-Plan Lau 2.1 ergibt 1.421.738 Biotopwertpunkte. Somit ergibt sich aktuell kein auszugleichendes Defizit.

Im Gebiet befinden sich auf geplanten Bauflächen bzw. in den Teilgebieten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Laucha an der Unstrut fallen. Aktuell liegt keine Vermessung mit den Baumstandorten und Arten vor. Insofern unvermeidbare Baumrodungen erforderlich sind, bedürfen diese der Genehmigung seitens der Stadt Laucha an der Unstrut und sind gemäß artenschutzrechtlicher Vorgaben nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeiten zulässig. Vor einer Rodung ist eine Kontrolle vorhandener Baumbestände auf mögliche Höhlen und Spalten mit Eignung als Niststätte und Quartier im Vorfeld der Beseitigung durchzuführen. Damit wird dem Zugriffsgebot entgegen gewirkt, da zu dieser Zeit keine besetzten Brutnester vorhanden sind und somit die Tatbestände Verletzung/ Tötung ausgeschlossen werden.

Damit das Zugriffsverbot für nicht auszuschließende Bruten (z.B. für Ringeltaube, Türkentaube und der Amsel) innerhalb der Zeitspanne vom 01.10 bis 28.02. nicht zum Tragen kommt sind sämtliche eingeschränkt betroffenen Gehölze unmittelbar vor der Baufeldräumung auf das Vorkommen von Früh- bzw. Spätbruten von Arten zu kontrollieren. Tritt ein solcher Fall ein, ist über eine Verschiebung der Baufeldräumung bis Ende des Brutgeschäftes zu befinden.

## 8. Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiet		17.680
Wohngebiet gesamt		58.890
Wohngebiet WA 1	6.035	
Wohngebiet WA 2	14.610	
Wohngebiet WA 3	5.195	
Wohngebiet WA 4	4.535	
Wohngebiet WA 5	5.375	
Wohngebiet WA 6 - 8	12.010	
Wohngebiet WA 9	11.130	
Verkehrsflächen gesamt		19.430
Verkehrsflächen Bestand	6.580	
Verkehrsflächen Planstraßen	5.860	
Verkehrsflächen beson. Zweckbestimmung	810	
Wirtschaftswege (Gewendewege)	5.385	
Wirtschaftswege (kleine neue Flächen)	795	
Versorgungsflächen gesamt		1.790
Grünflächen gesamt		17.060

Verkehrsgrün		1.555	
Spielplatz		1.065	
Pflanzgebot 1		4.180	
Pflanzgebot 2		6.900	
Pflanzgebot 3		2.245	
Landwirtschaft			169.375
<b>Gesamt</b>			<b>284.225</b>

## 9. Planverwirklichung

Seitens der Grundstückseigentümer der noch nicht bebauten Flächen wird eine Wideraufnahme der Vermarktung und Bebauung der Flächen geplant. Mit der Reduzierung der strengen Reglementierung können die Grundstücke viel besser veräußert werden, die Nachfrage nach Grundstücken besteht ständig.

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

Mit dem Bebauungsplan und der geplanten Entwicklung wird den Anforderungen an § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen. Es erfolgt die teilweise Rückplanung des Gebietes.

Mit der teilweisen Rückplanung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Es werden die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen geschützt und es wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Sind im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, unumgänglich, so ist ein Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung umzusetzen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Überplanung des Gebietes LAU 2 und die Rückplanung von ca. 2/3 der Fläche für die Entwicklung der Stadt und die Schutzgüter positive Eigenschaften haben wird.

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

Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der Entwicklung als Wohngebiet werden moderne Mietwohnungen in einem ansprechenden Umfeld und mit Innenstadtnähe geschaffen. Damit wird die Innenstadt als Wohnungsstandort attraktiver und bleibt lebendig. Ziel ist es Einwohner in Laucha zu halten. Dies trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft bei.

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

Mit der aktuellen Planung werden die Voraussetzungen zur Entwicklung und städtebaulichen Anpassung und Neuordnung des Quartiers geschaffen. Die Wohnnutzung passt städtebaulich besser zur Umgebungs Nutzung als die vorherige gewerbliche Nutzung.

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

Es sind insbesondere zur freien Landschaft Anpflanzungen zur optischen Abschirmung des Gebietes und zur Verbesserung der Struktur und Artenvielfalt vorgesehen.

Wichtigster Aspekt ist jedoch die Rücknahme der Baufläche von 16,9 ha. Damit wird diese Fläche wieder dauerhaft der Landwirtschaft zur Nutzung zurückgegeben.

### **10.4. Belange des Verkehrs**

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Errichtung der Wohnungen und die daraus resultierenden Fahrzeugbewegungen werden als gering eingeschätzt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte gewährleisten den erforderlichen Begegnungsverkehr und wurden bereits so bemessen, dass sie ausreichend für das ursprünglich geplante Wohngebiet gewesen wären.

### **10.5. Familienverträglichkeit / Gleichstellung**

Für die Entwicklung moderner Wohngebiete besteht der Anspruch auf eine Entwicklung und Erschließung für alle Altersgruppen und auch für Menschen mit Handicap. Dies ist bei der Erschließung des Gebietes zugrunde zu legen.

### **10.6. Belange des städtischen Haushaltes**

Die Planungskosten für den Bebauungsplan tragen anteilig die Stadt Laucha an der Unstrut und ein privater Investor/ Eigentümer. Für den städtischen Haushalt hat die Planung somit Auswirkungen. Die finanziellen Mittel stehen im Haushalt 2017 zur Verfügung. Nachfolgend entstehen der Stadt Kosten für die weitere Erschließung des Gebietes und die Unterhaltung neuer öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

---

## **11. Umweltbericht nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B**

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

### **11.1. Einleitung**

Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

### **11.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Laucha an der Unstrut verfügt seit 1994 über den rechtswirksamen Bebauungsplan „Südliche Wohngebiete LAU 2“, welcher identisch ist mit dem Geltungsbereich der aktuellen Planung. Zum damaligen Zeitpunkt erhoffte man sich eine große Nachfrage nach Bauland und eine zügige Bebauung. Vor allem Flächen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sollten zur Schaffung von Wohneigentum angeboten werden. Die Entwicklung des Gebietes erfolgte jedoch nicht in dem Tempo und blieb weit hinter den Möglichkeiten zurück.

Teilflächen im Westen wurden erschlossen und bebaut und die vorhandenen Wohnblöcke im Gelungsbereich abgerissen.

Derzeit kann keine weitere Bebauung erfolgen, da die Festsetzungen des aktuellen B-Planes dies nicht erlauben, bzw. der Bedarf für Grundstücke entsprechend den Festsetzungen (z.B: für Doppelhäuser) nicht gegeben ist. Die Stadt Laucha an der Unstrut sieht es im Zuge der weiteren Stadtentwicklung daher als ihre Pflicht die Bauleitplanung an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Anfragen zu Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gibt es stetig. Hinzu kommt aktuell auch die Anfrage nach einer Fläche zur Unterbringung von Gebäuden für Betreutes/ Altengerechtes Wohnen.

Daher hat sich die Stadt Laucha an der Unstrut dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Südliches Wohngebiet aufzustellen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und gleichzeitig eine Teilfläche von ca. 17 ha zurück zu planen.

### **11.2.1. Festsetzungen, Standorte, Art und Umfang**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lehnen sich stark an den noch rechtswirksamen Bebauungsplan LAU 2 an. Eine Teilfläche mit dem vorhandenen Discountmarkt und noch bebaubarer Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die restlichen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt im Süden von Laucha. Die Abgrenzung erfolgte auch im Hinblick auf die bereits erfolgte Erschließung und tw. realisierte Bebauung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und einer Abflachung der Bebauung zum künftigen Ortsrand/ zur freien Landschaft.

Hier sind auch grünordnerische Maßnahmen als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten auf einer Länge von ca. 650 m um 15 m.

### **11.2.2. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Punkt 8 der Begründung des B-Planes dargestellt.

Wichtigster Punkt bei der Planung ist der Sachverhalt, dass hier eine Rückplanung von Bauland zu landwirtschaftlicher Nutzfläche von ca. 17 ha erfolgt. Diese Fläche steht dann einer möglichen Bebauung nicht mehr zur Verfügung und geht an die Landwirtschaft zurück.

### **11.3. Darstellung der in Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Zu den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zählen neben dem Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz. Hinzu kommen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung.

#### **11.3.1. Berücksichtigung der Ziele der Fachpläne und der Umweltbelange bei der Aufstellung des B-Planes**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch die Eingriffsermittlung, Bewertung und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Forderungen des Naturschutzes Rechnung getragen. Die Reduzierung der Bauflächen entspricht den Vorgaben des Bodenschutzes.

## **11.4. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

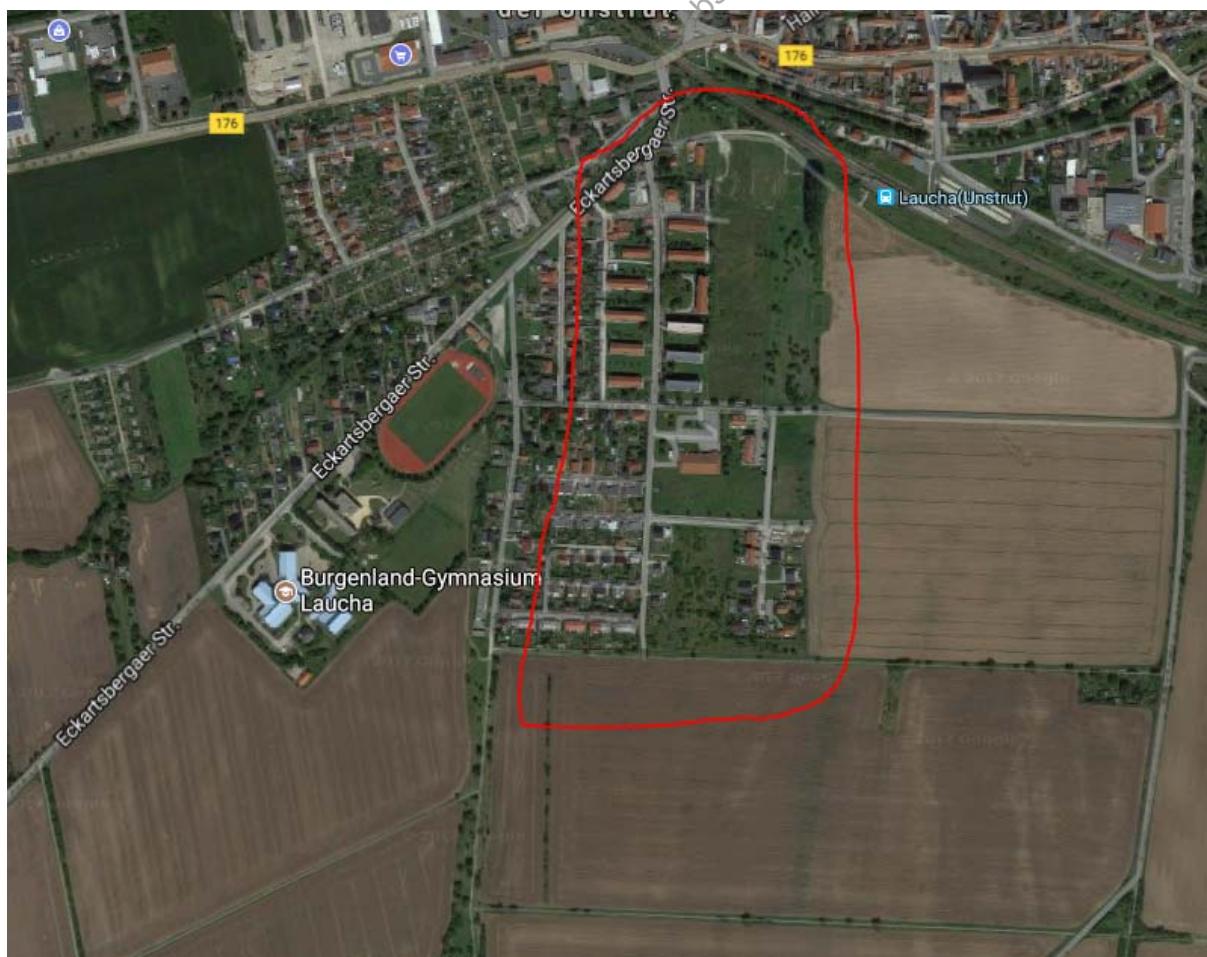
Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

## **11.5. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die Bestandsaufnahme im Rahmen dieses Vorentwurfes stützt sich auf wenige, aktuell vorliegenden bzw. bekannte Fakten und ist teilweise noch sehr lückenhaft.

## **11.6. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes**

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzwert- und wirkungsspezifisch und umfasst i.d.R. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die unmittelbar benachbarten Randbereiche – siehe nachfolgende Abbildung.



Quelle <https://www.google.de/maps/place/Laucha+an+der+Unstrut/@51.2195191,11.6741257,1791m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47a69c5341de3283:0x4236659f806e780!8m2!3d51.2242681!4d11.6731446>

## **11.7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Eingriffsregelung abzuarbeiten und der Artenschutz zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Weiterhin ist das Umweltschadensgesetz zu beachten.

Insbesondere wird an dieser Stelle auf die Einhaltung der Schnitt und Fällzeiten für Gehölze verwiesen.

Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“, der Geltungsbereich grenzen jedoch unmittelbar an dieses an.

### **11.7.1. Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### Beschreibung

Die Nutzung des Geltungsbereiches lässt sich in landwirtschaftliche Nutzflächen mit vorwiegend Getreideanbau, in mit Wohngebäuden und einem Discounter bebaute Flächen und in potentielle Bauflächen, welche sich vorwiegend als Grünflächen mit unterschiedlichem Bewuchs darstellen, untergliedern.

In den bebauten Bereichen, erfolgt vorwiegend eine intensive Nutzung der Grünflächen mit Rasenflächen, Hausgärten und Einzelbäumen.

Im Bereich der potentiellen Bauflächen befindet sich vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs, der bei erforderlichen Fällungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Laucha an der Unstrut auszugleichen ist. Die Flächen werden durch die Stadt hinsichtlich des Aufwuchses kurz gehalten, so dass hier keine Sukzession der Flächen erfolgt ist.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist im Norden eine Reihe Pappeln vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet heimische Vogelarten vorzufinden sind. Aktuell liegen keine detaillierteren Kenntnisse vor.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung und die mit der veränderten Nutzungen einhergehende Versiegelung der einzelnen Flächen erfolgt eine vollständige bzw. teilweise Versiegelung. Auf diesen Flächen wird die Vegetation vollständig und dauerhaft zerstört. Damit einher geht der Entzug von Nahrungsfläche und Lebensraum für Kleintiere und Insekten.

Durch entsprechende Maßnahmen zur Grünordnung, Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen können diese Auswirkungen minimiert werden.

#### Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der geplanten Gliederung mit Schaffung von artenreichen Grünflächen in den Randbereiches des Gebiets wird davon ausgegangen, dass mittlere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ausgehend vom Ursprungszustand mittels des Berechnungsmodells für Sachsen-Anhalt bilanziert.

### **11.7.2. Boden**

#### Beschreibung:

Regionalgeologisch liegt der zu untersuchende Standort am Südostrand der Hermundurischen Scholle im Schichtübergang Buntsandstein - Muschelkalk. Überlagert werden die Festgesteine von pleistozänen und holozänen Lockergesteinen.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Lößablagerungen bzw. Gehängelehm anstehen.

Baugrundergutachten aus dem Jahr 2003 im Bereich der nahe gelegenen Eckartsbergaer Straße zeigen neben Mittel- Grobsand auch tonhaltige Schichten

Infolge der bereits erfolgten Bebauung und dem Abriss der Wohnblöcke sowie anderer anthropogener Einwirkungen stehen oberflächig bereichsweise Auffüllungen/Aufschüttungen an.

Inwieweit eine Versickerung von Niederschlägen möglich ist, kann nicht eingeschätzt werden. Hier sollten für den aktuellen Standort Baugrundergutachten gemacht werden. Für das Plangebiet liegt aktuell kein Baugrundergutachten vor.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche auf der früher eine alte Getreidehalle stand, die zeitweilig als Schafstall genutzt wurde. Dieser wurde ca. 1995/96 seitens der Stadt Laucha an der Unstrut bis auf die Bodenplatte abgerissen.

Der Abriss der Bodenplatte soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Hier ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrswegen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die geplante Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der bereits erfolgte Abriss der Wohnblöcke minimiert die Neuversiegelung in der Gesamtbilanz. Der Ausgleich der Versiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen

Im Rahmen eines Abriss ist die Bodenplatte/ Material der Bodenplatte auf ggf. vorhandene Altlasten untersuchen zu lassen und eine fachgerechte und gesetzeskonforme Entsorgung in die Wege zu leiten.

#### Ergebnis:

Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es sind auf Grund der Neuversiegelung in den bisher unbebauten Bereichen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **11.7.3. Wasser**

#### Beschreibung:

Aus Richtung Kirchscheidungen kommend verläuft nördlich von Laucha die Unstrut als Gewässer I. Ordnung. Sie fließt in Richtung Osten nach Balgstädt.

Westlich der Eckartsbergaer Straße verläuft noch die Appel als Gewässer II. Ordnung.

Das Plangebiet liegt in einer nach Süden hin abfallenden leichten Hanglage. Der Abstand zum Grundwasser ist nicht bekannt. Es wird jedoch aufgrund der Lage des Gebietes davon ausgegangen, dass der Grundwasserleiter in tieferen Schichten verläuft. In der Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen Eckartsbergaer Straße aus dem Jahr 2003 wurden bei einer Höhe HN von 113,66 m Grundwasser angetroffen. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 118 m im Norden bis 133 m im Süden.

Da die Unstrut im Norden und in Östliche Richtung verläuft, wird aktuell davon ausgegangen, dass der Grundwasserabstrom nach Nordosten erfolgt.

Aufgrund der Hanglage ist erfahrungsgemäß das Auftreten von Schichtwasser nicht auszuschließen. Vor einer weiteren Bebauung, sollte auf jeden Fall ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt aktuell im Trennsystem. Im Nordosten des Plangebietes wurde eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgelegt.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen* auf das Grundwasser werden aktuell nicht gesehen.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen* entstehen durch die Versiegelung den schnelleren Abfluss von Niederschlagswasser. Hier werden das Rückhaltevolumen und die Versickerungsrate vermindert.

Somit ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Die Grundwasserverhältnisse werden lokal verändert. Eine Versickerung ist standortabhängig zu prüfen. Grundwasserneubildung wird durch die Neuversiegelung (max. 40 %) beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen sind durch eine Minimierung der Versiegelung teilweise vermeidbar. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteinrichtungen

in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Anlagebetriebsbedingt sind durch die neuen Versiegelungen in den bisher nicht bebauten Teilen des Gebietes (max. 40 % im Wohngebiet) geringe bis mittlere Umweltwirkungen zu erwarten.

Aus der Nutzung als Wohngebiet entstehen keine direkten Auswirkungen.

#### **11.7.4. Luft, Klima**

##### Beschreibung:

Aus der vorhandenen Nutzung fallen geringe Mengen an luftverunreinigenden Stoffen aus dem Verkehr und der Wärmeerzeugung zu Heizzwecken für die Wohngebäude an.

Die Stadt Laucha an der Unstrut liegt in der gemäßigten Klimazone und im Regenschatten des Harzes. Das Klima zeichnet sich durch ein trockenwarmes und wintermildes Klima aus. Es weist subkontinentale Klimabedingungen auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,5 °C, die durchschnittliche Januartemperatur bei 0°C und die durchschnittliche Julitemperatur bei 18°C. Das Gebiet ist relativ niederschlagsarm mit einem hochsommerlichen Niederschlagsmaximum. Die Niederschlagshöhe erreicht kaum 500 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die Sonnenscheindauer ist mit über 1600 Std./Jahr hoch.

##### Auswirkungen:

Durch die geplante weitere Bebauung mit vorwiegend Wohngebäuden entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Luft. In jedem Fall sind bezüglich entstehender Abgase zu Heizzwecken die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

##### Ergebnis:

Es werden keine Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

#### **11.7.5. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

##### Beschreibung:

Die Stadt Laucha an der Unstrut liegt in einer jahrtausende alten Kulturlandschaft mit einer hohen Strukturvielfalt und kontrastreichen Differenzierung der natürlichen Merkmale. Die unterschiedlichen artenreichen Ökosysteme wie Weinberge, Streuobstwiesen, Trockenrasen, Waldflächen und die Unstrutaue geben dem Landschaftsbild seinen unverwechselbaren Charakter.

Neben diesen wertvollen und seltenen Strukturen gibt es auch die weniger wertvollen Bereiche mit der Ortsbebauung sowie landwirtschaftlichen Flächen, wobei sich letztere nicht als übergroße Ackerschläge zeigen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes und dessen Umfelds differiert hinsichtlich der Wertigkeit von sehr hoch bis sehr niedrig.

Es reicht von 3 - 4 geschossiger Bebauung, intensives Grünland, Ackerflächen und Obstbaumreihen bis hin zu Feldgehölzen und Streuobstwiesen. Dominant wirken die noch westlich des Gebietes vorhandenen Wohnblöcke.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist der Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Nutzung als Mittel einzustufen. Insbesondere die südlich angrenzenden Gewendewege und die Natur außerhalb der Ortslage bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, spazieren gehen, Fahrrad fahren usw.

#### Auswirkungen/ Ergebnis :

Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes (vorhandene Wohnbebauung) den Maßnahmen zur Begrünung in den Randbereichen wird gegenwärtig eingeschätzt, dass die geplante Bebauung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt. Diese wird jedoch nicht als erheblich bewertet. Aktuell besteht insbesondere nach Osten keine Eingrünung der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft. Hier ist die Bebauung weithin sichtbar.

#### **11.7.6. Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)**

Für den Menschen und sein Wohlbefinden sind folgende Faktoren von Bedeutung:

Wohnung und Wohnumfeld einschließlich der Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, sowie Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Staub).

Es gilt zu prüfen inwieweit diese Faktoren durch das geplante Vorhaben betroffen sind und welcher Art die Beeinflussung ist.

Gemäß DIN 18995 (Beiblatt) liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die für Mischgebiete liegen bei tags 60dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

#### Beschreibung

Das geplante Wohngebiet schließt sich an vorhandene Wohnbebauung der Ortslage an.

Das B-Plangebiet liegt an keiner Hauptverkehrsstraße oder in der Nähe gewerblicher Nutzungen. Für den Teil des Gebietes, der Versorgungsfunktionen übernehmen soll, wurde ein Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Einrichtungen zur Kinderbetreuung und eine Grundschule sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Nördlich des Gebietes verläuft die Bahnstrecke Wangen – Naumburg Ost. Hier fährt die Burgenlandbahn mit modernen Triebwagen des Typs LVT/S. In der Regel fährt nur der Triebwagen bzw. der Triebwagen mit einem Anhänger.

Die Züge fahren im Zeitraum von 5.00 – 22.30 Uhr in der Regel stündlich in jede Richtung. In den Morgenstunden bis 8.00 Uhr verkehren die Züge im Halbstundentakt. Über die genannten Zeiten hinaus findet in den Nachtstunden kein Personenverkehr statt. Ausnahmen bilden Tage an denen besondere Feste wie z.B. das Winzerfest in Freyburg stattfinden. Hier werden Sonderzüge eingesetzt, die auch mal bis Mitternacht fahren. Inwieweit über die Strecke Güter transportiert werden ist aktuell nicht bekannt. Die Gleisanlagen haben einen Abstand von ca. 50 – 70 m. zu den Bauflächen.

#### Auswirkungen

Auf der Strecke fahren moderne Triebwagen, welche nur noch geringe Geräusche machen. Im Bereich der Weichen (Bereich nördlich des B-Plangebietes) dürfen diese aktuell nur 50 km/h fahren.

In Anlehnung an den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Lau 2 wurde in der nördlichen Grünfläche eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zur Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 5 m festgesetzt.

Es gibt im Bestand in der Ortslage zahlreiche Gebäude die näher an den Gleisanlagen stehen.

#### Ergebnis

Die Lärmbelastungen aus dem Bahnverkehr werden aktuell als gering – mittel eingestuft.

### **11.7.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung:

Innerhalb oder im Nahbereich des Geltungsbereiches gibt es keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Über das Vorhandensein archäologischer Fundstellen ist ebenfalls nichts bekannt.

#### Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen betreffen keine Bau- bzw. Kulturdenkmale

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltwirkungen zu erwarten.

### **11.7.8. Wechselwirkung der Schutzgüter**

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der Regel immer zwischen Boden/ Wasser/ Pflanze zu verzeichnen, da diese Schutzgüter alle durch Bodenversiegelungen unmittelbar betroffen sind.

### **11.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Südlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m das FFH-Gebiet 4735-302 Forst Bibra. Das FFH-Gebiet ist durch folgende Lebensraumtypen gekennzeichnet:

- ▶ 6210 Kalk-(Halb-)Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien (\* orchideenreiche Bestände)
- ▶ 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder
- ▶ 9130 Waldmeister-Buchenwälder
- ▶ 9150 Orchideen-Kalk-Buchenwälder

Zu den Arten nach Anhang II gehören:

Gruppe	Artnname
Säugetiere	<u>Barbastella barbastellus</u> ,(Mopsfledermaus) ▶ <u>Myotis myotis</u> (Großes Mausohr)
Wirbellose Tiere	▶ <u>Lucanus cervus</u> (Hirschkäfer)
Pflanzen	▶ <u>Cypripedium calceolus</u> (Orchidee Frauenschuh)

### **11.8.1. Weitere Schutzgebiete**

Im Norden und teilweise im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Unstrut Triasland direkt an den Geltungsbereich des B-Planes.

### **11.9. Zusammenfassende Bewertung**

#### **11.9.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

**11.10. Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB infolge****11.10.1. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

**11.10.2. Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Während der Bauphase ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern.

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

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

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

**11.10.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase entstehen keine besonderen Abfallstoffe. In Wohngebieten fallen die üblichen Abfallstoffe (Hausmüll, Biomüll, Papiermüll und sowie Wertstoffe) an. Diese werden durch den Abfallzweckverband abgeholt und entsorgt bzw. einer Verwertung zugeführt.

Im Rahmen des geplanten Abriss der Bodenplatte des ehemaligen Stalles ist diese auf ggf. vorhandene Altlasten untersuchen zu lassen und eine fachgerechte und gesetzeskonforme Entsorgung in die Wege zu leiten. Hierbei ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

**11.10.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Es werden seitens der Stadt Laucha an der Unstrut aktuell keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt gesehen.

**11.10.6. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme**

Es gibt im Gebiet der Stadt Laucha an der Unstrut keine weiteren Planungen oder benachbarten Gebiete die in Kumulation bei der Planung zu berücksichtigen sind.

### **11.10.7. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima**

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes auf das Klima werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

### **11.10.8. eingesetzte Techniken und Stoffe**

Keine Kenntnis

## **11.11. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der Baumbestand ist bei Rodung entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind die Anlage von Hecken und Baumstrauchhecken in den Randbereichen des Gebietes vorgesehen.

### Schutzgut Landschaft

Eine Ortsrandeingrünung mit Aufbau einer Baumstrauchbepflanzung tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

### **11.11.1. Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz**

Aktuell ist kein Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz vorgesehen, da hierfür seitens der Gemeinde kein Bedarf gesehen wird.

## **11.12. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes mit teilweiser Rückplanung. Daher kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Die Fläche ist weiterhin die einzige Fläche die außerhalb der Ortsgrenze nicht im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ liegt. Für große Teile des Gebietes ist die Erschließung bereits vorhanden.

### **11.13. Zusätzliche Angaben**

### **11.13.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde das Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Die ersten Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einem Baugrundgutachten welches für eine Baumaßnahme in der benachbarten Eckartsbergaer Straße erstellt wurde. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand oder zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet selbst.

### **11.13.2. Methodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt soweit derzeit möglich verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde das Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt zugrunde gelegt.

Zum derzeitigen Planungsstand konnten noch nicht alle Faktoren erfasst werden. Hier werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB noch Aussagen und Informationen von den Fachbehörden erwartet.

### **11.13.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach aktuellen Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

### **11.13.4. Monitoringkonzept**

Auch ohne erhebliche Auswirkungen sind aus Sicht der Gemeinde Überwachungsmaßnahmen bei der Umsetzung des B-Planes angezeigt.

Prognostizierte Umweltauswirkungen	Geplante Überwachungsmaßnahmen
Beeinträchtigungen, wie Auswirkungen durch Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich vermeiden oder sind unerheblich.	keine
Entsorgung Material Bodenplatte ehemaliger Stall	Untersuchung des Abruchmaterials und fachgerechte Entsorgung unter Beteiligung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Bodenversiegelung, Naturhaushalt – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Untere Naturschutzbehörde und Gemeinde (Abstimmung der Anpflanzung mit UNB, ggf. Teilnahme an Abnahme und Entlassung aus der Gewährleistung)
--	--

Nach der Realisierung der Anpflanzung, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises zu erfolgen hat, und deren Fertigstellung dieser anzusehen ist, ist nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzung (nach 3 Jahren Pflege) das Anwuchsergebnis zu kontrollieren. Ziel sind zusammenhängende Heckenpflanzungen ohne große Lücken.

#### **11.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem B-Plan erfolgt eine Reduzierung von Baufläche mit einer Größe von ca. 17 ha. Das geplante Wohngebiet, dient der Deckung des Bedarfes der einheimischen Bevölkerung und stellt Flächen zur Versorgung (Mischgebiet) zur Verfügung. Teilflächen sind bereits bebaut. Die Grenzziehung erfolgte anhand der topographischen Gegebenheiten sowie in Anlehnung an die vorhandene und notwendige Erschließung. Die Stadt Laucha an der Unstrut verfügt nur an diesem Standort über die Möglichkeit der Entwicklung, da die Ortslage ansonsten komplett von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“ umgeben ist.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von geeigneten Entwässerungsanlagen und Vorrichtungen zur Regenrückhaltung sollen differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Das Monitoring sieht vor allem die Überwachung des Abrisses der Bodenplatte eines ehemaligen Stalles/ Getreidehalle und die Realisierung von Anpflanzungen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	geringe	mittlere	keine	gering - mittel
Wasser	keine	mittlere	mittlere	mittel
Klima/Luft	geringe	geringe	geringe	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere	mittlere	geringe	gering - mittel
Mensch (Erholung)	mittlere	geringe	geringe	gering

Mensch (Lärm- Immissionen	geringe	geringe	geringe	gering
Landschaft	geringe	gering	geringe	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

August 2017

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB