



Stadt Ballenstedt

Landkreis Harz

Bebauungsplan Nr. 23

„Wohngebiet Apfelallee“

4. Änderung

Begründung

Fassung: Entwurf
Stand: Mai 2021

Planverfasser im Auftrag der ISAK-Immobilien von Allmen-Köhn, Kyritz

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-3-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung	3
2. Plangrundlagen	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Planungsanlass	4
2.3 Planungsablauf	4
2.4 Plangrundlage	5
3. Geltungsbereich	5
4. Änderungen in der vorliegenden Fassung	5
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2 Änderungen der Festsetzungen im Geltungsbereich	6
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.3 Weitere Festsetzungen	6
4.2.4 Übrige Festsetzungen	6
4.3 Verkehrsanlagen: Änderungen und Anpassungen	6
4.3.1 Äußere Erschließung	6
4.3.2 Innere Erschließung	7
4.3.3 Ruhender Verkehr	7
4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
5. Stadttechnische Erschließung	7
5.1 Trinkwasserversorgung	7
5.2 Abwasserentsorgung	7
5.3 Niederschlagswasser	7
5.4 Löschwasserversorgung	8
5.5 Elektroenergieversorgung	8
5.6 Gasversorgung	8
5.7 Fernmeldeversorgung	8
5.8 Wärmeversorgung	8
5.9 Müll- und Abfallentsorgung	9
6. Belange des Bodenschutzes, der Geologie und des Bergwesens	9
7. Belange des Denkmalschutzes	10
8. Belange des Gewässerschutzes	10
9. Belange des Brandschutzes	10
10. Belange des Katastrophenschutzes	11
11. Belange des Immissionsschutzes	11
12. Belange der Landwirtschaft	12
13. Belange des Natur- und Umweltschutzes	12
13.1 Einleitung	12
13.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	13
13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	13
13.3.1 Schutzgut Mensch	13
13.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
13.3.3 Schutzgut Boden	14
13.3.4 Schutzgut Wasser	14
13.3.5 Schutzgut Luft und Klima	15
13.3.6 Schutzgut Landschaft	15



	Seite
13.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
13.3.8 Wechselwirkungen	15
13.4 Entwicklungsprognosen	16
13.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
13.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
13.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltentwicklungen	16
13.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	16
13.5.2 Ausgleichsmaßnahmen	17
13.6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	17
13.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
13.8 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen)	18
14. Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
15. Flächenbilanz	19
16. Quellennachweis	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht Grünordnerische Festsetzungen	17
Tabelle 2	Flächenbilanz	19



1. VORBEMERKUNG

Mit dem Satzungsbeschluss vom 28.04.2016 zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 und der erfolgten Veröffentlichung wurde die Satzungsfassung rechtskräftig. Die 3. Änderung bezog sich auf die Aufgabe des Fußgängerbereiches nördlich des Wendehammers im Tulpenweg bis zur Kirschallee und die Verbreiterung des Tulpenwegs in diesem Bereich von 3,50 m auf 5,25 m.

Zuvor war am 27.10.2011 der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst worden, der durch die Veröffentlichung ebenfalls Rechtskraft erlangt hatte. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hatte alle bis dahin erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Reduzierungen berücksichtigt, so dass diese Fassung der 1. Änderung – Planzeichnung und Festsetzungen - mit den ergänzenden Festsetzungen der 2. und der 3. Änderung gegenwärtig die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 23 ist.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA, S. 187),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, in Kraft getreten am 24. Mai 2009,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 31.12.2018 aufgrund des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2019 (GVBl. LSA S. 66),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187, 188),



- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041).

2.2 Planungsanlass

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans ist die Fläche in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, im hinteren Bereich der Straßen Falkenweg, Robert-Koch-Straße, Kirschallee und westlich des Waldes, unter den Baufeldnummern 9b, 9a und 46 als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Von der Kirschallee wird diese Fläche mittels einer zunächst in Nord – Süd - Richtung dann aber nach Westen verlaufenden verkehrsberuhigten Straße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen. Das Gelände ist zurzeit weitestgehend unbebaut.

Der östliche Teil des Geländes – Flurstücke (neu) 2691 und 524 - wurde jetzt von einem Investor erworben, der beabsichtigt, hier Wohnhäuser zu errichten. Diese Fläche hat eine Größe von 7.071 m². Der westliche Bereich mit den Flurstücken (neu) 2686, 2735 (tw.), 2736, 2689 und 2690 wurde den Grundstücken an der Robert – Koch – Straße zugeschlagen. Diese Fläche hat eine Größe von 2.089 m². Durch diese geänderte Verfügbarkeit des Baulandes ist diese hier vorliegende 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich der 4. Änderung hat eine Größe von 9.160 m².

Mit der damit zusammenhängenden neuen Gestaltung der Straße wird auch die Nutzung des Geländes als allgemeines Wohngebiet unter dem Gesichtspunkt Kosten/Nutzen optimiert.

Mit dieser Änderung wird die Grundlage geschaffen, ein für eine lange Zeit brachliegendes Bauland für Wohnzwecke zu bebauen bzw. einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2.3 Planungsablauf

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ballenstedt am2021 wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes B 23 „Wohngebiet Apfelallee“ beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 3 BauGB werden der vorliegende Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt „Stadtbote“ Nr. ... vom2021 der Stadt Ballenstedt sowie im Internet. Der Entwurf wurde in der Zeit vom2021 bis einschließlich2021 in den Räumen der Stadt Ballenstedt öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Ballenstedt einsehbar.

Mit Schreiben vom2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gebeten zum Vorentwurf ihre Stellungnahme abzugeben.

Im weiteren Verlauf sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Billigung des Entwurfes der 4. Änderung mit der Begründung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung desselben,
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates und Annahme der Planfassung durch den Stadtrat,
- Satzungsbeschluss des Stadtrates,
- Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes,
- Bekanntmachung.



2.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die DXF-Daten aus dem ALKIS, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt unter dem Aktenzeichen B82-6004857-21 im Maßstab 1:1000 mit Flurstück- und Hausnummern und dem Gebäudebestand.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführten Flurstücke 533/11 sowie das Flurstück 524 der Gemarkung Ballenstedt. Aufgrund der neuen eingeschränkten Verfügbarkeit der genannten Flurstücke für eine Wohnbebauung wurde eine neue Vermessung erstellt, in der das Flurstück 2691 an der Kirschallee sowie das Flurstück 524 in der Gemarkung Ballenstedt den östlichen Bereich bilden, der dem Investor zur Verfügung steht.

Der westliche Bereich, welcher den Grundstücken an der Robert –Koch-Straße zugeschlagen wurde, liegt ebenfalls im Geltungsbereich der 4. Änderung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 2686, 2735 (tw.), 2736, 2689 und 2690. Diese Flächen stehen dem Investor nicht zur Verfügung; sie stehen im Privateigentum der Anlieger.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,92 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden teilweise durch die im Bebauungsplan festgesetzte Teilfläche Kirschallee und teilweise durch die Bebauung an der Kirschallee,
- Im Osten den bestehenden Wald,
- Im Süden durch die Bebauung am Falkenweg und
- Im Westen durch die ehemaligen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Robert-Koch-Straße.

4. ÄNDERUNGEN IN DER VORLIEGENDEN FASSUNG

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Darin sind folgende Festsetzungen gemäß § 9 des damals geltenden Baugesetzbuches (BauGB) getroffen. Dabei handelt es sich um das Flurstück 533/11 – jetzt das Flurstück 2691 und um das Flurstück 524. Das Flurstück 533/11 bildete die Baufelder 9a und 46 sowie einen Teil des Baufeldes 9b.

- a) Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3
Zahl der Vollgeschosse 1
- c) Überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO:
Baugrenzen alle Baufelder
Bebauungstiefe 12 bis 15 m
- d) Weitergehende Festsetzungen:
Bauweise: offene Bauweise (Baufelder 9a und 46)
nur Einzelhäuser zulässig (Teilbaufeld 9b)
- e) Verkehrserschließung:
Baufelder 9a und 46 sind mit einer als verkehrsberuhigter Bereich ausgebauten Stichstraße mit einem Wendehammer nach Bild 59 (RASt 06 Ausgabe 2006, S. 73) für 3-



achsige Müllfahrzeuge an der Kirschallee erschlossen. Die Erschließung des Teilbaufeldes 9b erfolgt unmittelbar von der Kirschallee, einer öffentlichen Straße.

4.2 Änderungen der Festsetzungen im Geltungsbereich

Die im Rahmen der 4. Änderungen vorgenommenen Änderungen sind im Folgenden ausführlich beschrieben und begründet.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (§ 17 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (§ 17 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO)

Diese Festsetzungen richten sich nach den Werten des Baufeldes an der Robert-Koch-Straße unmittelbar westlich des Geltungsbereiches. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Zahl für die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 liegt unterhalb der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Im angrenzenden Baufeld 7 südlich und im angrenzenden Baufeld 9 westlich des Geltungsbereiches sind II Vollgeschosse zulässig und entsprechen damit auch der vorhandenen Bebauung in diesen Baufeldern. Deshalb ist die Festlegung II Vollgeschosse im Geltungsbereich der 4. Änderung gerechtfertigt und befindet sich im Einklang mit der unmittelbar umgebenden Wohnbebauung.

4.2.3 Weitere Festsetzungen

- Bauweise Offene (o) (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festlegung offener Bauweise wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Einzige Ausnahme bildet lediglich die ganz kleine Fläche des ehemaligen Baufeldes 9b an der Kirschallee. Hier waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhäuser zulässig.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Baufenstertiefe innerhalb des Geltungsbereiches auf 3/15 m von der Erschließungsstraße und 6/15 von der Kirschallee festgeschrieben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt aus seinem Angebotsrepertoire hier Häuser zur Vermietung zu errichten.

4.2.4 Übrige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben weiterhin gültig.

4.3 Verkehrsanlagen: Änderungen und Anpassungen

4.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des im Geltungsbereich befindlichen Plangebietes erfolgt über die festgesetzte Straße Kirschallee und die Robert-Koch-Straße, wie auch im rechtskräftigen



Bebauungsplan enthalten. Der im Süden befindliche Falkenweg spielt für die Erschließung des Plangebietes eine untergeordnete Rolle.

4.3.2 Innere Erschließung

Die Bebauung an der Kirschallee wird von derselben erschlossen. Im Osten dieser Bebauung fängt die Erschließungsstraße in einer 5,50 m Breite von der Kirschallee an und verläuft von Norden nach Süden. Nach ca. 60 m biegt sie nach Westen und weitet sich trichterförmig aus auf einer Länge von ca. 35 m. Hier zweigt sie sich in zwei parallel laufenden Straßen in einer Breite von 5,00 m im Norden und 4,00 m im Süden, welche am westlichen Ende mit einander verbunden sind. Dadurch entsteht eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge darunter auch für 3-achsige-Müllfahrzeuge (gem. RAS 06). Dazwischen befinden sich Carports. Die Häuserreihen im Norden und Süden der Erschließungsstraße werden von derselben erschlossen. Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße ausgebaut.

Die Kirschallee ist ab Robert-Koch-Straße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße nicht ausgebaut.

Eine weitere verkehrliche Anbindung verläuft als Einbahnstraße nach Süden und verbindet die Erschließungsstraße des Plangebietes mit dem im Süden gelegenen Falkenweg. Die Fahrgasse hat eine Breite von 3 m.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Stadt Ballenstedt hat keine eigene Stellplatzsatzung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Stellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken (1 WE = 1 P) zu errichten sind. Westlich der Fahrgasse in Richtung Falkenweg sind in einem 45° Winkel (50 gon) 15 Stück Stellplätze zur privaten Nutzung angeordnet. Sie haben eine Breite von 3 m und eine Länge von 4,90 m (gem. RAS 06).

4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB.

Da die Straße im Privatbesitz bleibt, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Grundstückes Flurstücknummer 2691 festgesetzt.

5. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

5.1 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Zweckverband „Ostharz“ Quedlinburg v. . . .2021)

Das Wohngebiet Apfelallee ist am Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Das Plangebiet kann an die Trinkwasserleitung an der Kirschallee bzw. Robert-Koch-Straße angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verlegung der trinkwasser- und abwasserführenden Leitungen die Vorschriften des DVGW-Regelwerkes W-345 bzw. DIN 19543 zu berücksichtigen sind.

5.2 Abwasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Zweckverband „Ostharz“ Quedlinburg v. . . .2021)

Das Wohngebiet Apfelallee ist am Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Das Plangebiet kann am Abwasserkanal in der Kirschallee angeschlossen werden. Hierbei sind die relevanten Vorschriften und Regelwerke zu berücksichtigen.

5.3 Niederschlagswasser

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Harz v. . . .2021; Zweckverband „Ostharz“ v. . . .2021; Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle v. . . .2021)

Das Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Herwegstraße abzuführen. Im Fall, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und flächenmäßig versickert werden sollte, wird auf die Notwendigkeit des Nachweises der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138-Planung,



Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- vom April 2005 hingewiesen.

Durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes sollte geprüft werden, ob die für eine möglicherweise beabsichtigte Versickerung des Oberflächenwassers mittels Anlagen notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen (geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) gegeben sind.

5.4 Löschwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Zweckverband „Ostharz“ Quedlinburg v. . . .2021; Stadt Ballenstedt v. . . .2021)

Die Bereitstellung des Löschwassers hat über einen Hydranten innerhalb eines Umkreises von 300 m zu erfolgen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für die allgemeinen Wohngebiete einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen.

Die An- und Zufahrt der Feuerwehr erfolgt über Robert-Koch-Straße, Kirschallee und Erschließungsstraße des Plangebietes.

5.5 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: E.on.Avacon Netz GmbH v. . . .2021; MITNETZ Strom v. . . .2021)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über das vorhandene Netz möglich.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

5.6 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: MITNETZ Gas Kabelsketal v. . . .2021; Ontras und GDMcom v. . . .2021)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über das vorhandene Netz möglich.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

5.7 Fernmeldeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Deutsche Telekom Halberstadt v. . . .2021)

Im Wohngebiet Apfelallee befinden sich die Telekommunikationslinien der deutschen Telekom. Aus diesem Netz kann das Plangebiet versorgt werden.

In allen neuen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 77i (7) TKG im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicher zu stellen ist, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

5.8 Wärmeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2021)

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt dezentral.

Bei Ausstattung der Gebäude mit Heizölanlagen wird vorsorglich auf die geltende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.



5.9 Müll- und Abfallentsorgung

(Stellungnahme: Enwi Entsorgungswirtschaft Halberstadt v. . .2021)

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Enwi Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz.

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet, erfolgt an der Erschließungsstraße der Wohngebäude. Abfallbehälter und Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen, bis 6.00 Uhr, an dieser Straße bereitzustellen.

Die Überlassungspflicht von Abfällen ist geregelt in der jeweiligen geltenden Fassung der Abfallentsorgungssatzung (AES) der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR.

Gemäß § 3 Abs. 6 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur tatsächlichen Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen. Entsprechend § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG ist nach Art und Beschaffenheit des Abfalls eine entsprechend hochwertige Verwertung anzustreben. Ist eine Verwertung nicht möglich sind die Abfälle entsprechend § 11 KrW-/AbfG nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung gem. § 10 KrW-/AbfG ordnungsgemäß zu beseitigen. Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die Abfälle am Entstehungsort getrennt zu halten.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

6. BELANGE DES BODENSCHUTZES, DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Harz v. . .2021; Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle v. . .2021)

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Vor Neubebauungen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlast sowie schädliche Bodenveränderungen mehr erfasst.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann.



Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der wasserdurchlässigen Gestaltung der Fahrbahn, Zufahrten, Stellplätzen und Wege tragen dazu bei, dass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Halle v. . . .2021)

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

8. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2021; Unterhaltungsverband Selke/Obere Bode v. . . .2021)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet nach § 76 (2) WHG, noch in einem Trinkwasserschutzgebiet nach § 51 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Im benachbarten Wohngebiet „Hagenbreite“ wurde der Grundwasserflurabstand mit mehr als 3,0 m angegeben.

9. BELANGE DES BRANDSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2021)

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die integrierte Leitstelle des Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.



Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die maximal zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von maximal 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

10. BELANGE DES KATASTROPHENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2021)

Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Fundort für Kampfmittel bekannt. Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann nie ganz ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) von 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Halle v. . . .2021; Landkreis Harz v. . . .2021)

Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt 1 sind für ein allgemeines Wohngebiet folgende Schallschutzimmissionswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Süden durch ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser umgeben. Im Osten befinden sich die Erschließungsstraße und eine Fläche von ca. 30 m x 130 m mit einem Waldbestand. Bisher gibt es keine Hinweise auf eine Belästigung durch den Verkehr auf der Robert-Koch-Straße zur Lungenklinik.

Das Plangebiet wird mittig in der östliche Hälfte durch einer trichterförmigen Fahrbahn mit einer Breite von 5,0 m bis 11,0 m und in der westlichen Hälfte im Norden durch eine 5,0 m breite Fahrbahn und im Süden durch eine 3,50 m Fahrbahn mit einer Wendeschleife am Ende erschlossen, worauf nur Anliegerverkehr geführt wird. Damit bleibt die Fahrfrequenz relativ überschaubar.

Die zwischen den beiden Fahrbahnen ausgewiesenen Carports dienen den Bewohnern der anliegenden Wohnhäuser, so dass hier kein intensiver Fahrverkehr und somit Lärmbeeinträchtigung zu erwarten ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist und dass die obengenannten Werte eingehalten werden.



12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Halberstadt v. . . .2021)

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich nicht genutzt wurde.

13. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

UMWELTBERICHT zur 4. Änderung des Bebauungsplans B 23

13.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 23 umfasst die Flurstücke 2691 (Teilflurstück 533/11, Baufelder 9a und 46 und Teil des Baufeldes 9b im rechtskräftigen Bebauungsplan) und Flurstück 524 (Flurstück 524 im rechtskräftigen Bebauungsplan) im östlichen Bereich im Eigentum des Investors sowie die Flurstücke 2686, 2735 (tw.), 2736, 2689 und 2690 im westlichen Bereich, welche sich im Privateigentum der Anlieger an der Robert – Koch-Straße befinden und für den Investor nicht zur Verfügung stehen.

Der östliche Bereich hat eine Größe von 7.071 m² und der westliche Bereich von 2.089 m². Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung hat eine Größe von 9.160 m².

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Das Gelände ist zurzeit weitestgehend unbebaut und stellt sich als Brachland dar.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Ein nach § 13 BauGB aufgestellter Bebauungsplan erfordert jedoch auch eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen, auch wenn von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 bzw. einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Eine Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 sowie § 1a BauGB sind jedoch auch für eine sachliche Abwägung von Bedeutung.

Übernahme bzw. Änderungen der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) wird übernommen.
- Grundflächenzahl (GRZ): Ursprüngliche Festsetzung 0,3 wird auf 0,4 heraufgesetzt.
- Geschoßflächenzahl (GFZ): Ursprüngliche Festsetzung 0,3 wird auf 0,8 heraufgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse: Ursprüngliche Festsetzung I wird in Anpassung an Nachbarbebauung auf II festgesetzt.
- Bauweise: Ursprüngliche Festsetzung offene Bauweise (o) in den Baufeldern 9a und 46 wird übernommen. Entsprechend wird die ursprüngliche Festsetzung nur Einzelhausbebauung im Baufeld 9b entsprechend der neuen Festsetzung geändert.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Die Baufenstertiefe des ehemaligen Teilbaufeldes 9b für das gesamte Plangebiet übernommen, d. h. die Baufenstertiefe in den ehemaligen Teilbereichen 9a und 46 wird dieser angepasst.

Verkehrsanlagen

- Die innere Verkehrserschließung wird der beabsichtigten neuen Bebauung angepasst. Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße mit einem, nach Bild 59 RSt 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (Ausgabe 2006), Wendehammer, sieht der Ausbau der neuen Erschließungsstraße einen trichterförmigen Ausbau in der östlichen Hälfte des Plangebietes und eine Gabelung in der westlichen Hälfte mit einer Wendeschleife am Ende und Carports in der Mitte derselben vor.



13.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 13 des Baugesetzbuches bestehen hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes – Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Laut Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens, insbesondere Pflanzenstandort, Regelung des Wasserhaushalts und Archivfunktion, „nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.“ Dem entspricht auch der beachtliche Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010) im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ und im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“. Laut Regionalem Entwicklungsplan (REP Harz 2009) schließt das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ den Geltungsbereich des B-Planes ein, während das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ südlich angrenzt.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

13.3.1 Schutzgut Mensch

Als Teil eines bestehenden Wohngebiets erfüllt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend Funktionen des Wohnens und der Erholung, wie auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan. Er liegt außerdem innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

Da das Plangebiet am Stadtrand und der Grenze zum Wald liegt, dienen die Verkehrsflächen hauptsächlich der Erschließung der Wohngrundstücke. Das relativ geringe Verkehrsaufkommen und der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereiche lassen den Schluss zu, dass vom Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Lärmbelastung ausgeht.

Die Abfallentsorgung läuft für das Plangebiet bereits geordnet.

Bewertung

Von der 4. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der Region für Tourismus und Erholung zu erwarten, da sich die Nutzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ändern.

Der festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich trägt dazu bei, die Belastung durch Kfz-Verkehr gering zu halten und wirkt somit im Sinne des Lärmschutzes.

Auch die Eingliederung neuer Haushalte in das vorhandene Abfallentsorgungssystem dürfte problemlos möglich sein.

13.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume sind überwiegend anthropogen geprägt und vor allem von Bedeutung für kulturfolgende Tier- und Pflanzenarten.



Die unmittelbar im Osten befindlichen vorhandenen Bäume und Sträucher bieten vor allem siedlungstypischen Singvögeln, Kleinsäugetern und Insekten Lebensraum, welcher auch in den zahlreichen umliegenden Grünstrukturen vorhanden ist. Vorkommen von geschützten Arten und Biotopen sind auf der Fläche nicht erkennbar. Südlich des Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ an.

Bewertung

Die an das Plangebiet angrenzende Vegetation hat Bedeutung als Lebensraum und bleibt erhalten. Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wird von den Planungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

13.3.3 Schutzgut Boden

Wesentliche zu schützende Funktionen des Bodens sind seine Rolle als Pflanzenstandort, seine Regelungsfunktionen im natürlichen Wasserhaushalt und seine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhandenen Lößlehm- und Tonböden weisen eine mittlere potentielle Ertragsfähigkeit und ein geringes Potential für den Wasserhaushalt auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Plangebietes bereits durch Baumaßnahmen bzw. Fahrzeuge Störungen, insbesondere Verdichtungen, der Bodenstruktur und des Bodenhaushalts vorliegen und damit eine geringere Wertigkeit dieses Bodens einhergeht. Bedeutung als Pflanzenstandort hat der Boden hier vor allem in dem von Gehölzen besiedelten angrenzenden Randbereich östlich des Plangebietes.

Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte sind für das Gebiet nicht bekannt. Ebenso liegen keine Hinweise auf mögliche Altlasten vor.

Bewertung

Durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet erhöht sich die maximal überbaubare Fläche. Ebenso wird der Ausbaugrad der Erschließungsstraße entsprechend des Bedarfes erhöht. Zusätzliche Versiegelungen und damit erhöhter Verlust von Bodenfunktionen sind somit innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Insgesamt jedoch fällt diese Erhöhung der überbaubaren Fläche relativ gering aus.

Auf den überbauten Flächen ist ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten, der entsprechend der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auszugleichen ist.

13.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist weder ein Teil eines Wasserschutzgebietes noch befinden sich hier Wassergewinnungsanlagen. Das Potential des Planbereiches für den Wasserhaushalt ist gering und aufgrund des hohen Anteils an befestigten Flächen in der unmittelbaren Umgebung für die Grundwasserneubildung wenig von Bedeutung.

Laut Festsetzung erfolgt die Abwasserentsorgung ausschließlich zentral. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Regenentwässerung erfolgt ebenfalls zentral bzw. bei Eignung des Bodens über Versickerung auf den Grundstücken.

Bewertung

Durch die Bebauung im Plangebiet wird Boden versiegelt und dadurch die Versickerung von Niederschlagswasser verringert bzw. der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigung kann jedoch ausgeglichen werden, indem das Wasser gesammelt und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird bzw. indem Regenwasser in geeigneter Weise auf den



Grundstückflächen versickert wird. Für eine solche Versickerung muss jedoch zuvor die Eignung des jeweils vorhandenen Bodens überprüft werden.

Da auch die neuen Haushalte an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden müssen, sind hier keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der unterirdischen Quellen ist nicht zu erwarten. Umgekehrt ist auch keine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung durch das unterirdisch abfließende Wasser bekannt.

13.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Belastungen der Luft sind im Plangebiet vor allem durch Schadstoffe von Kfz-Verkehr und Heizanlagen vorhanden. Weiterhin führt der hohe Anteil versiegelter Flächen in Siedlungen allgemein zu einem veränderten Kleinklima durch Erwärmung und verringerter Verdunstung. Der vorhandene Grünanteil, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, wirkt diesen Beeinträchtigungen durch Bindung von Staub und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit entgegen.

Bewertung

Als Allgemeines Wohngebiet in Stadtrandlage und hohem Grünanteil ist das Plangebiet vergleichsweise gering von Immissionen belastet. Durch die geplanten Änderungen von Art und Maß der Wohnbebauung ist keine wesentliche Verschlechterung der vorhandenen Luft- und Klimaverhältnisse zu erwarten.

13.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes hat überwiegend Wohngebietscharakter und ist geprägt von typischen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit ihren Gärten sowie zahlreichem Baumbestand.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits von bestehenden Wohnhäusern umgeben. Somit fügt sich die Bebauung mit Wohnhäusern problemlos in das Ortsbild ein. Die festgelegte Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Bestand und wird nur geringfügig im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Der in der Umgebung vorhandene, insbesondere auf der zu erhaltenden östlich angrenzenden Grünfläche, hohe Anteil an Gehölzen bedingt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten sind.

13.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Kulturdenkmale oder Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Bewertung

Es liegt keine erkennbare Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor. Sollten unerwartet dennoch archäologische Funde freigelegt werden, besteht eine gesetzliche Meldepflicht.

13.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen innerhalb des Plangebietes bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt (Versickerung, Grundwasserneubildung), zwischen Boden und Pflanzen und Tieren (Lebensraum), zwischen Pflanzen und Tieren (Lebensraum, Nahrungsgrundlage) und im Einfluss von Bebauung und Vegetation auf das Mikroklima (Erwärmung, Verdunstung) und die Luftqualität. Wichtiger Faktor ist auch der Mensch, von dessen Aktivitäten (z.B. Bauen, Kfz-Verkehr) Wirkungen auf die Umwelt ausgehen (z.B. Lärm).



Bewertung

Von der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet sind keine wesentlich höheren Auswirkungen auf den Boden zu erwarten (Versiegelung), als bereits durch die Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, da sich das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert. Diese Wirkungen sind durch entsprechende Maßnahmen relativ leicht auszugleichen.

Hierzu sind die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu beachten.

Weitere erheblich negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die 4. Änderung des Bebauungsplans im Plangebiet sind unwahrscheinlich.

13.4 Entwicklungsprognosen

13.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Apfelallee“ wird der Bau von Wohnhäusern auf diesem bereits als allgemeines Wohngebiet festgeschriebenen Fläche mit geänderten Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie einer geänderten Verkehrserschließung planungsrechtlich gesichert. Die Möglichkeiten für den Wohnungsbau sind für die gesamte Stadt Ballenstedt von großer Relevanz.

Die Festlegungen sind verbunden mit den beschriebenen Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser sowie Landschaft. Andererseits werden im Zuge der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch Pflanzung von Gehölzen Verbesserungen der Bodenfunktionen, des Landschaftsbildes sowie eine größere Flora- und Faunavielfalt erreicht.

Von den geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

13.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Festlegungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin Bestand haben.

13.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

13.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Jedes neue Vorhaben verändert die Umwelt. In Vorsorge für unsere Umwelt muss daher die Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt abgeschätzt und bei der Realisierung versucht werden, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zumindest zu mindern.

Die Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Für die Bebauung sind zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauGB gewählt worden. Die Geschossigkeit der Häuser ist so gewählt, dass die Bebauung zwischen den vorhandenen Gebäuden an der Robert-Koch-Straße im Westen und am Falkenweg im Süden vermittelt. Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird auf das notwendige Minimum beschränkt.



13.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Bei einem nach § 13 BauGB aufgestellter Bebauungsplan wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 bzw. einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Er erfordert jedoch auch eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen. Eine Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 sowie § 1a BauGB sind auch für eine sachliche Abwägung von Bedeutung.

Die Grünordnerischen Maßnahmen folgen den Grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Als Kompensationsmaßnahme sind auf den jeweiligen Baugrundstücken pro angefangene 20 m² überbaute und versiegelte Grundstücksfläche mind. 1 Stk. einheimische standortgerechte Laubbäume und 5 Stk. einheimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Laubgehölze sollen einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm haben und 3x verpflanzt mit Ballen geliefert werden. Die Sträucher sollen bei Pflanzung eine Höhe von 60 – 100 cm haben und ohne oder mit Ballen geliefert werden.

Weiterhin sind je angefangener 20 m² überbauter und versiegelter Grundstücksfläche 5 Stk. Kletter- oder Schlingpflanzen bzw. 2 Stk. Kletter – oder Schlingpflanzen der Kategorie „starkwüchsig“ oder 4 Stk. der Kategorie „mäßig bis schwach wüchsig“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sie sind in handelsüblichen Qualitäten mit Topfbällen zu setzen.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude oder baulichen Anlagen durchzuführen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes: 9.160 m²

Fläche des Geltungsbereiches im Eigentum des Investors (Flurstücke 2691 und 524): 7.071 m²

Grundflächenzahl: 0,4, daraus resultieren (7.071 m² x 40 %) = 2.828 m² überbaute Fläche

Grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Einzelbäume 1 Stk./20 m ² bebaute Fläche, 2.828 m ² /20= 141 Stk	141 Stück
Einzelsträucher 5 Stk./20 m ² bebaute Fläche, 2.828 m ² /20= 141 x 5 Stk.= 705 Stk.	705 Stück
Kletter-/ Schlingpflanzen 5 Stk./20 m ² bebaute Fläche bzw. 2 starkwüchsige oder 4 mäßig – schwach wüchsige Pflanzen 2.828 m ² /20= 141 x 2 Stk.= 282 Stk.	282 Stück

Tab. 1 Übersicht Grünordnerische Festsetzungen

13.6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“. Unter den Baufeldern 9a, 46 und 9b (tlw.) ist es als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Die vorliegende 4. Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Geschossigkeit und der damit zusammenhängenden Grundflächen- und Geschoßflächenzahl. Auch die Erschließung folgt im



Wesentlichen die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Alternativstandorte in der Umgebung kommen daher nicht in Betracht

13.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Es kamen keine technischen Verfahren zum Einsatz. Es wurde den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes gefolgt.

13.8 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist der § 4c BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht anzuwenden, d.h. die Gemeinden sind nicht für eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, zuständig.

14. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der Stadt Ballenstedt soll auf einem Gelände, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan B 23 „Wohngebiet Apfelallee“ als allgemeines Wohngebiet festgeschrieben ist, zum Bau von Wohnhäusern genutzt werden. Die vorliegende 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans dient in erster Linie zur Schaffung von Planungsrecht und bezieht sich auf die Bebauung des im Privateigentum befindlichen Geländes entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers, der hier Wohnungen zur Vermietung errichten beabsichtigt.



15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtskräftiger B-Plan Fläche in m ²	Prozent -anteil	4. Änderung des B-Planes Fläche in m ²	Prozent -anteil bezogen auf Flurst. 2691 und 524 des Investors	Prozent -anteil bezogen auf gesamten Geltungsbereich
1.	Wohnfläche Allgemeines Wohngebiet	2.748 30 % von 9.160 m ²	30,00	2.828 40 % von 7.071 m ²	40,00	30,80
2.	Verkehrsfläche Anliegerweg mit Wendehammer Anliegerweg nach Süden Stellplätze	953 -- --	10,40	1.145 254 312	24,20	18,70
3.	Grünfläche Straßenbegleitgrün Ziergarten/Garten Baumgruppe	239 4.592 628	59,60	270 2.262 --	35,80	27,70
	Summe Flurst. 2691 und 524 des Investors			7.071	100,00	
4.	Garten im Privatbesitz (Robert-Koch-Str.)			2.089		22,80
	Gesamtsumme Geltungsbereich 4. Änderung	9.160	100,00	9.160		100,00

Tab. 2 Flächenbilanz



16. QUELLENNACHWEIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) m.W.v. 30.06.2020
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA 2006, S. 248), zuletzt geändert am 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492), letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 3 neu gefasst durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33), § 79 WG LSA geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP), rechtskräftig ab 24. Mai 2009,
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt