

Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort
Döschwitzer Weg" der Gemeinde Droyßig, gemäß § 13a BauGB
in der Fassung vom 17.06.2022

GEMEINDE DROYSSIG
BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 7
"WOHNBAUSTANDORT
DÖSCHWITZER WEG"
ENTWURF

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

17.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	8
3.1.3	Sonstige Planungen	10
3.1.4	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst (FNP)	11
3.2	Planungsrechtliche Situation	12
4.	BESTANDSAUFNAHME	14
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	14
4.2	Verkehrerschließung	15
4.3	Stadttechnische Erschließung	16
4.3.1	Be-/Entwässerung	16
4.3.2	Elektroenergieversorgung	16
4.3.3	Erdgasversorgung	17
4.3.4	Telekommunikation	17
5.	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	18
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
5.3	Infrastrukturkonzept	18
5.4	Planungsalternativen	19
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	21
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	21
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
6.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
6.1.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	24
6.2	Verkehrsflächen	25
6.3	Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte / Leitungsschutzstreifen	26
6.3.1	Trinkwasserversorgung	26
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	27
6.3.3	Schmutzwasser	28
6.3.4	Niederschlagswasser	28

6.3.5	Elektroenergieversorgung	30
6.3.6	Gasversorgung	30
6.3.7	Telekommunikation	30
6.3.8	Abfallentsorgung	31
6.3.9	Leitungsrechte	32
6.4	Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung	33
6.4.1	Aktueller Zustand	33
6.4.2	Planung/Auswirkungen	35
6.5	Altlasten/Ablagerungen	39
6.6	Kampfmittel	39
6.7	Denkmalschutz	39
6.8	Immissionsschutz	40
7.	FLÄCHENBILANZ	41
8.	PLANVERWIRKLICHUNG	41
8.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	41
8.2	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	41
8.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	42
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42
9.1	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	42
9.2	Ortsbild	42
9.3	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	42
10.	VERFAHRENSVERMERK	43

0. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Droyßig nimmt seit einiger Zeit eine spürbare Zunahme der Nachfrage junger Familien nach Wohnbauland wahr. Mit Blick auf die Bauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Droyßig-Zeitzer-Forst (FNP)¹, insbesondere der Teilbereich Droyßig (Blatt 1 von 5), entscheidet sich die Gemeinde Droyßig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, einen Wohnstandort für die Eigenentwicklung auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei zu begründen. Das geplante Baugebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) schließt im Westen an die Wohnbebauung des Quesnitzer Weges und im Südosten an die Wohnbebauung des Döschwitzer Weges an. Angrenzend an die nordwestliche Grenze des Plangebietes befinden sich Weideflächen eines Reiterhofes. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Reiterhof sowie Wohnbebauung an.

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat der Gemeinderat Droyßig für den vorliegenden Bebauungsplan am 16.11.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung vorzugeben.

Mit vorliegender Bebauungsplanung zielt die Gemeinde Droyßig darauf ab, das Plangebiet entsprechend der Darstellung im wirksamen FNP in Form einer Wohnbaufläche (W) als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln, um damit für Bauwillige in der Ortslage Droyßig eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung stellen zu können. Mit dem Quesnitzer Weg ist der zukünftige Wohnstandort bereits verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" bietet sich zur Wiedernutzbarmachung, respektive Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen an. Die vorerschlossene Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, den Bereich einer ehemaligen Gärtnerei im Norden der Ortslage von

¹ FNP – Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.08.2018

Droyßig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO² festzusetzen. Hierdurch werden die westlich und südlich gelegenen Wohngebiete ergänzt und es entsteht eine siedlungsräumliche Verbindung zu den Wohnbauflächen im Süden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist auch erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Entwicklung und Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Nachbarschaften festzuschreiben. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztendlich verbindliches, öffentliches Baurecht für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Für das Baugebiet können mit vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwicklung von maximal elf Bauplätzen für den Einfamilienhausbau entstehen.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Droyßig. Es ordnet sich angrenzend an vorhandene Wohnbebauung maßstäblich in den bestehenden Siedlungskontext ein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Flurstücke 35 und 36 der Flur 2;
- *im Osten* durch die Flurstücke 66 der Flur 2;
- *im Süden* durch Teile des Flurstückes 1/1 der Flur 1 und 12 der Flur 2 und
- *im Westen* durch Teile des Flurstückes 1/1 und die Flurstücke 85, 86 und 5/102 der Flur 1.

Alle vorgenannten Flurstücke der Flur 1 und 2 befinden sich auf der Gemarkung Droyßig. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss an die planerischen Notwendigkeiten angepasst (verkleinert). Das Plangebiet umfasst nun die Flurstücke 64 und 65 (vormals Teile des Flurstückes 6/72), Flur 2, Gemarkung Droyßig, welche sich in Privateigentum befinden sowie Teile des Straßenflurstückes 1/1, Flur 1 (Quesnitzer Weg) im Eigentum der Gemeinde Droyßig.

² BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)³

Die Gemeinde Droyßig ist Grundzentrum im Burgenlandkreis. Als übergeordnete Planungsgrundlagen gelten für die Gemeinde Droyßig der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) sowie der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle). Die Gemeinde Droyßig befindet sich ca. 6 km westlich des Mittelzentrums Zeitz gelegen.

Das vorliegende Plangebiet gehört zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts, außerhalb der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg. Entsprechend ihrer Entwicklungsmöglichkeiten werden im LEP 2010 LSA vier Grundtypen unterschieden, welche durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können (G 8, LEP 2010 LSA). Die Gemeinde Droyßig befindet sich gemäß den Festlegungen des REP Halle im ländlichen Raum Typ 3 mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus (5.1.3.3 REP Halle; Übernahme aus 1.4 LEP 2010 LSA). Mit der Zuordnung des Plangebietes zum ländlichen Raum Typ 3, welcher sich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten somit als ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen, insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus definiert, ergibt sich die grundsätzliche Zielstellung, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Durch die Gemeinde Droyßig wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung am vorliegenden Standort im Hinblick auf die Wohnbebauung nicht als beeinträchtigend für die Belange von Tourismus und Erholung angesehen werden kann.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung vorerschlossener Standorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln. In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Droyßig aufgrund ihrer guten siedlungsstrukturellen Lage und Verkehrserschließung sowie ihrer touristischen Bedeutung, eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich des Erwerbes von Wohnbaugrundstücken verzeichnet. Dieser Nachfrage wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

³ LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden nördlichen Siedlungsbereiches der Gemeinde Droyßig als Wohnstandort. Dieser besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und ist durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen, angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen zu bevorzugen. Der Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen einer alten Gärtnerei (Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche) wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen gegeben. Dies entspricht auch dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes: Vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft ist der Wiedernutzung brach gefallener (Siedlungs-) Flächen der Vorrang zu geben (G 13, LEP 2010 LSA).

Zusätzlich wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Gemeinde Droyßig wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für die festgesetzten Wohnformen Rechnung getragen.

Der LEP und der REP Halle betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System der Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28, LEP 2010 LSA). Die Zentralen Orte sollen darüber hinaus als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 35, LEP 2010 LSA). In diesem System der Zentralen Orte wird Droyßig mit vorliegendem Bebauungsplan seiner grundzentralen Verantwortung und Aufgabenzuordnung verantwortungsvoll gerecht.

Zusammenfassend sieht die Gemeinde Droyßig ihre Aufgabe mit vorliegendem Bebauungsplan darin, mit entsprechenden Festsetzungen, das Raumordnungsziel hoher Lebensqualität und Anziehungskraft des Grundzentrums Droyßig mit dem vorliegenden Wohnangebot weiter fortzuentwickeln. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion für den umgebenden ländlichen Raum besitzt Droyßig demnach gegenwärtig wie zukünftig eine besondere Bedeutung.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Gemeinde Droyßig kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet zu erkennen.

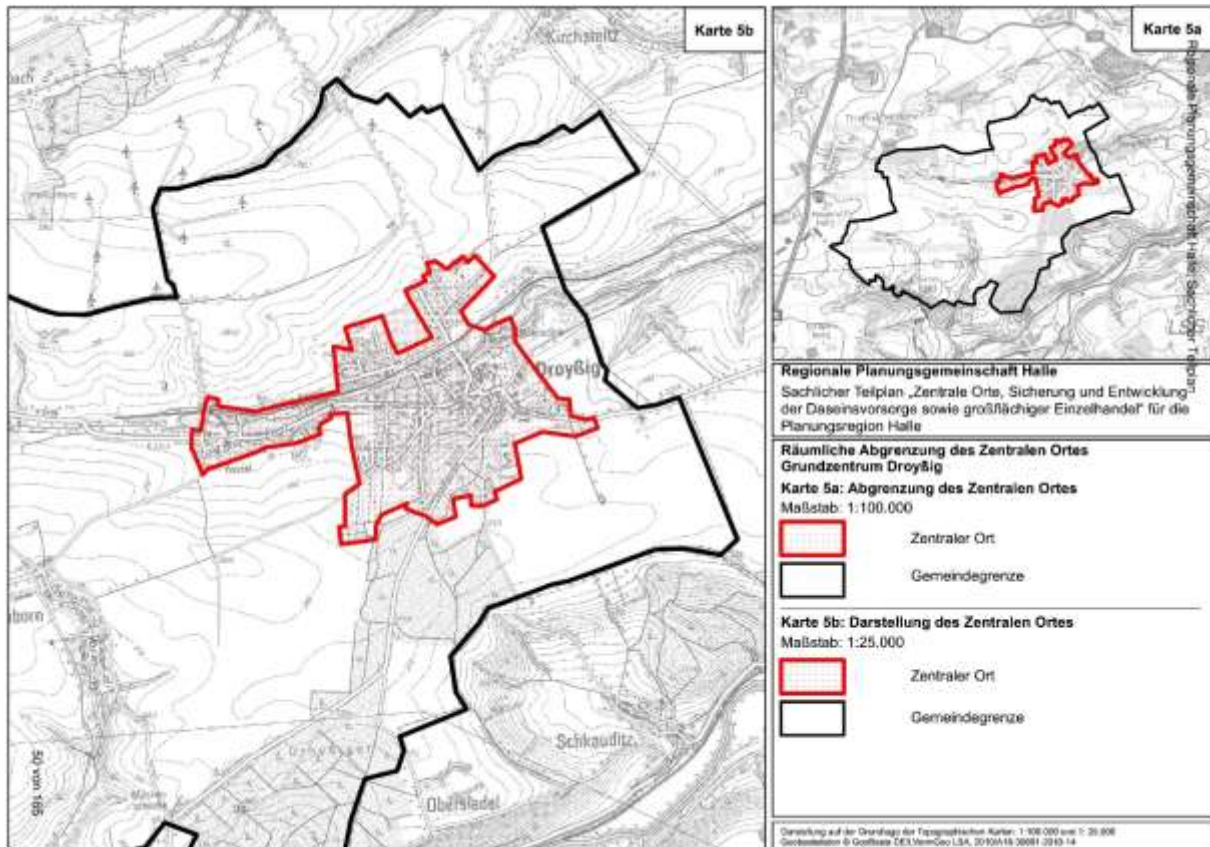
Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Gemeinde Droyßig mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)⁴

Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Gemeinde Droyßig ist Teil der Planungsregion Halle. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist seit 21.12.2010 in Kraft. Im REP Halle erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der Regionalversammlung (RV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011) mittels Planänderung beschlossen. Der Entwurf zur Änderung des REP Halle wurde durch die Regionalversammlung am 01.06.2016 beschlossen. Die RV hat in der Sitzung am 10.12.2019 mit Beschluss V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30.11.2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wird durch die Geschäftsstelle erneut eine Teiloffenlage vorbereitet. Die Offenlage des Entwurfes der Teiländerung des 2. Entwurfes der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) in der Fassung vom 10.11.2020 fand im Zeitraum vom 22.02.2021 bis zum 24.03.2021 statt. Die geänderten Teilbereiche betreffen nicht den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg".

Darüber hinaus wurde 2014 beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP 2010 LSA vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt in einem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel". Die Bekanntmachung der Planungsabsicht erfolgte für den Burgenlandkreis am 11.06.2014. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Fortschreibung des Sachlichen Teilplans "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" wurden berücksichtigt. Die als Grundzentrum eingestufte Gemeinde Droyßig befindet sich gemäß dem REP Halle zwischen den Grundzentren Osterfeld und Teuchern sowie dem Mittelzentrum Zeitz. Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes gemäß Karte 5b aus dem vorgenannten Sachlichen Teilplan.

⁴ REP Halle - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012



Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Grundzentrum Droyßig⁵

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP Halle aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.1 Z129 und G122 Nr. 11 "Gebiet um Zeitz"; REP Halle Ziff. 5.7.1 Z5.7.1.3 Nr. 7 "Gebiete der Lützen-Hohenmörsener Platte einschließlich der Gemüseanbauflächen um Bad Dürrenberg")
- in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (LEP 2010 LSA Ziff. 4.1.1 Z120 und G90 Nr. 23 "Teile der Aue der Weißen Elster"; REP Halle Ziff. 5.7.3 Z 5.7.3.4 Nr. 19 "Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal" und Nr. 20 "Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert Nord")
- in der Nähe eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft (REP Halle Ziff. 5.3.1 Z 5.3.1.3 Nr. LXV "Erholungswald Droyßig")
- in der Nähe eines Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (REP Halle Ziff. 5.8.2 Z5.8.2.2 Nr. XXVII "Meineweh")

⁵ Quelle: <https://www.planungsregion-halle.de> → Regionalplanung → Sachlicher Teilplan (STPI) → STPI Zentrale Orte → Stp ZO 2019 → Punkt 7.3 Beikarten 1a bis 25 a Räumliche Abgrenzung der Gundzentren → S. 52 Karte 5a/b: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Droyßig

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohnbaustandortes entsteht keine Kollision mit den Zielstellungen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Ertragszielende Landwirtschaftsnutzungen stellen sich aufgrund der Lage und des Zuschnitts sowie der Nutzungshistorie in zeitgemäßer Form als ausgeschlossen dar.

Die weiteren, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" werden beachtet, Widersprüche ergeben sich hierzu nicht. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

So wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan letztlich ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Droyßiger Gemeindegebietes gefunden. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Gemeinde Droyßig als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

3.1.3 Sonstige Planungen

Ergänzend sind die Festlegungen und Zielstellungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEKG)⁶ der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst zu beachten, welches den Planungsraum Droyßig, Gutenborn, Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube umfasst. "Ziel des IGEKGs ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen und somit eine integrierte Planungsgrundlage für die Zukunft zu schaffen. Ausgehend von einer gesamtäumlichen Betrachtungsebene (Mitgliedsgemeinden) soll das IGEKG, ausgehend vom Status quo und einer Prognose der künftigen demografischen Entwicklung, die Schwerpunkte bzw. Entwicklungsräume der künftigen Entwicklung darstellen sowie Handlungsstrategien und Maßnahmen zu deren Umsetzung festlegen. Das IGEKG formuliert Leitbilder und Leitziele für die künftige Gemeindeentwicklung innerhalb eines nachhaltigen und integrierten Entwicklungsprozesses und bildet somit die Handlungsgrundlage für klare Entscheidungen der lokalen Akteure."⁷

Für die Gemeinde Droyßig werden folgende übergeordnete Entwicklungsziele gemäß FNP der Verbandsgemeinde im IGEKG aufgeführt:

- Ausbau der Ortslage Droyßig als Grundzentrum sowie als Hauptort der Verbandsgemeinde

⁶ IGEKG - Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Stand: 28.11.2018

⁷ Ebenda, S. 5

- **bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbaustandorten** zur Auslastung von Kultur- und Infrastrukturangeboten
- Sicherung und Erhalt der Ortslagen Romsdorf, Stolzenhain und Weißborn durch Verdichtung im Bestand

Hieraus leiten sich Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Gemeinde Droyßig ab. Folgende betreffen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg":

- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation, u.a. durch Sanierung innerörtlicher Straßen, Wege, Plätze einschl. Nebenanklagen → Teilausbau Quesnitzer Weg
- Stärkung des Grundzentrums Droyßig als Wohnstandort
- Reduzierung von Leerstand durch Entwicklung von bedarfsgerechten Nachnutzungsperspektiven → Nachnutzung Brache der alten Gärtnerei als Wohnbaufläche
- Erhöhung der Wohnqualität in kleineren Ortslagen → Beseitigung der Brache, Aufwertung Wohnumfeld⁸

Die Zielstellungen des IGEK stehen dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" somit nicht entgegen.

3.1.4 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter-Forst (FNP)⁹

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB¹⁰ vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann für die vorliegende Planung vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan ist durch Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter-Forst "Forstkurier" Nr. 8/Jahrgang 24 am 26.08.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Der wirksame FNP der Verbandsgemeinde Droyßig-Zeiter-Forst besteht aus den 5 Teilplänen der Mitgliedsgemeinden. Der Teilplan 1 - Droyßig weist für die Fläche des Plangeltungsbereiches sowie westlich und östlich angrenzend Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Südwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Quesnitzer Weg) dargestellt. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes verläuft der "Döschwitzer Weg" - ebenfalls mit der Darstellung einer örtlichen Hauptverkehrs-

⁸ Ebenda, S. 110 ff.

⁹ FNP - Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter-Forst, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.08.2018

¹⁰ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

straße. Südwestlich und südöstlich anschließend an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen sind weitere Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend ist Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und nordöstlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiete für Reitanlagen" dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der entwicklungspolitischen Zielstellung der Gemeinde Droyßig im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation, der örtlichen Begebenheiten und den siedlungsfunktionalen Zusammenhängen ist die Integration eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in diesem Bereich im vorliegenden Umfang städtebaulich gewollt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" entspricht den Bauflächendarstellungen des Teilplans 1 – Droyßig des Flächennutzungsplanes (siehe Kapitel 3.1.4). Die als Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes kleinteilig hinzutretende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", im Sinne der verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA steht ursächlich im Nutzungszusammenhang mit der v. g. Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA und erfährt demzufolge, aufgrund des Maßstabes des FNP keine gesonderte Darstellung. Somit widersprechen die Darstellungen im Bebauungsplan den Darstellungen im FNP Teilplan 1 – Droyßig nicht und eine Berichtigung des FNP ist nicht notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Gemeinde Droyßig den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit zum Teil brachliegenden Flächen (Wiedernutzbarmachung von Flächen/Nachverdichtung) von weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen

der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, da der Geltungsbereich nur eine Größe von rd. 11.400 m² umfasst. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegt, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG¹¹ zu beachten sind. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berührt werden.

Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, welcher bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich.

Für die Anwendung und Ausgestaltung des vorliegenden Planverfahrens sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die Gemeinde Droyßig als auch einen mit ihr kooperierenden Vorhabenträger. Hierdurch kommt die investorenfreundliche Haltung der Gemeinde Droyßig zum Ausdruck. Das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens wird begünstigt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Durch den Bebauungsplan ausgelöste Konflikte werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

¹¹ BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" ist in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die Nachbarschaft zulässiger Wohnnutzungen sowie zum angrenzenden Reiterhof (außerhalb des Plangebietes) zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet stellte sich (bis zur Baufeldfreimachung im Februar 2022) als teils ungenutzte und in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Freifläche dar, umgeben von Wohnbebauung von Südost nach Nordwest und einen Reiterhof im Norden/Nordosten. Die Fläche ist der Standort der ehemaligen Gärtnerei mit einer Klärgrubenanlage. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein mit Betonplatten befestigter privater Weg, welcher u. a. als Zugang zum Reiterhof temporär genutzt wird. Auch im nordöstlichen Bereich der Fläche befinden sich größere, zum Teil mit Betonplatten befestigte Bereiche. Der nordöstliche Bereich wird temporär für die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Bauwagen und Baumaschinen genutzt. Darüber hinaus sind die Betonplattenwege zwischen den ehemaligen Gewächshäusern und die Gewächshausfundamente noch nahezu vollständig auf der Fläche erhalten.

Im Südwesten verläuft der zu großen Teilen unbefestigte Quesnitzer Weg, der in den Döschwitzer Weg mündet. An den Quesnitzer Weg anschließend, außerhalb des Plangebietes sowie im Südosten anschließend an den asphaltierten Döschwitzer Weg, befindet sich Wohnbebauung, welche überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit Nutz- und Ziergärten daherkommt. Entlang der Nordseite des Quesnitzer und Döschwitzer Weges sind Böschungen, z. T. mit Stützmauern befindlich, da sich die Fläche der ehemaligen Gärtnerei auf einer Ebene oberhalb der Straßenverläufe befand. Auf der nördlichen Seite des Quesnitzer Weges steht ein Trafohäuschen und in der Nähe des Einmündungsbereiches in den Döschwitzer Weg ein Strommast. Die nachfolgende Abbildung zeigt die historische Nutzungssituation aus dem Jahr 2008.



Quelle: Google-Earth (12/2008)

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden durch die intensiven Vornutzungen stark eingeschränkt und sind nur bedingt funktions- und leistungsfähig. Beeinträchtigungen aus der Vergangenheit sind hauptsächlich durch Bodenanspruchnahmen bzw. Störungen des natürlichen Bodenhaushaltes durch Einbringung von Auffüllungen, Bodenverdichtung sowie Oberflächenbefestigungen (Fahrwege, Gewächshäuser, Aufstellfläche für Container, Lagerplatz usw.) zustande gekommen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wurde bislang über eine Grundstückszufahrt vom Döschwitzer Weg aus erschlossen, welcher entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlief. Der Döschwitzer Weg (Gemeindestraße) ist als Anliegerstraße ausgebaut und verfügt über eine Asphaltfahrbahn. Der Quesnitzer Weg ist ebenfalls eine Anliegerstraße, jedoch verfügt er ausschließlich im Einmündungsbereich zum Döschwitzer Weg über eine Fahrbahn aus Asphalt; im weiteren Verlauf ist der Quesnitzer Weg eine unbefestigte Gemeindestraße.

Im Bereich des Quesnitzer Weges ist weder innerhalb des Plangebietes noch im weiteren Verlauf ein separater Fußweg oder eine separate Radwegführung vorhanden. Der Döschwitzer Weg außerhalb des Plangebietes verfügt auf der südöstlichen Straßenseite über einen separaten Fußweg. Anlagen für den ru-

henden Verkehr bestehen im Plangebiet derzeit nicht bzw. ausgewiesene Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind als öffentliche Parkplätze gegenwärtig nicht vorhanden.

Droyßig wird von 6 Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 750 m südlich des Plangebietes. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wetterzeube ca. 6,2 km entfernt oder in Zeit ca. 9,1 km entfernt und bietet Anschluss in Richtung Halle (Saale) und Leipzig.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

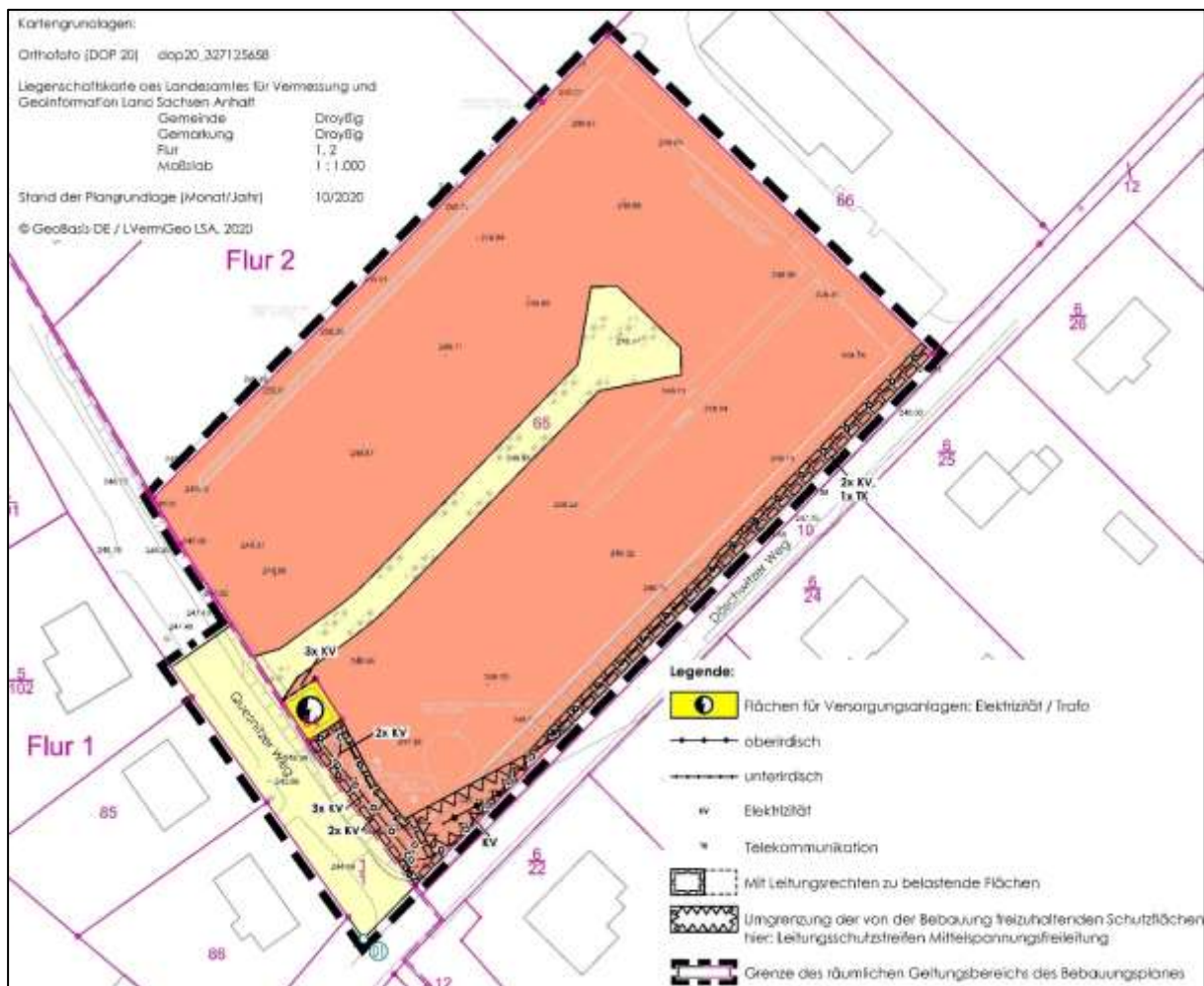
Trinkwasserleitungen der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA) sowie Schmutzwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes (AZV) Weiße Elster - Hasselbach/Thierbach befinden sich im Straßenraum des Döschwitzer Weges sowie des Quesnitzer Weges zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Plangebiet versickert in den angrenzenden Grünflächen. Auf den unversiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser zum Teil direkt versickern. Im Bereich des Döschwitzer Weges und des bereits ausgebauten Einmündungsbereiches des Quesnitzer Weges befinden sich Regenwassereinfläufe zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der vorhandenen Verkehrsflächen in den Regenwasserkanal. Innerhalb des nordöstlichen Straßenseitenraumes des Quesnitzer Weges verläuft eine Leitung zur Entwässerung des Schlammfanges, welcher sich neben dem Trafohäuschen (Rückbau voraussichtlich 2022) befindet und mit Gitterrost abgedeckt ist.

4.3.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft mbH (MITNETZ STROM) befinden sich im öffentlichen Straßenraum des Döschwitzer Weges und des Quesnitzer Weges zur Versorgung der angrenzenden Gebiete.

Weitere Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes im Süden des Flurstückes 65, Flur 2, Gemarkung Droyßig, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, im Bereich des Trafohäuschens und der Mittelspannungsfreileitung, welche entlang des Döschwitzer Weges verläuft und auf einem Mast im Plangeltungsbereich endet. Das Trafohäuschen und die Mittelspannungsfreileitung sowie zugehörige unterirdischen Elektroenergieversorgungsleitungen werden bereits in diesem Jahr rückgebaut und die Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Quesnitzer Weges neu verlegt.



Leitungsbestand im Bebauungsplangebiet mit Leitungsrechten/ Schutzstreifen
 (Prinzipdarstellung)

4.3.3 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen.

4.3.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom befinden sich im Straßenraum bzw. im Böschungsbereich entlang des Döschwitzer Weges und im Straßenraum des Quesnitzer Weges zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete; innerhalb des Plangebietes existieren bislang keine Leitungen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Nachverdichtung der Ortslage im Bereich bereits anthropogen vorgeprägter Flächen, u. a. mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden im nördlichen Bereich von Droyßig, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Gemeinde Droyßig besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität für Neubebauungen in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung sollen die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung im Kontext mit der örtlichen Gesamtsituation festgelegt werden. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und Anpflanzung primär ortsgestalterisch und städtebaulich begründet daher. Neben dem Erhalt der Eiche im Osten kommt insbesondere der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Flächen des Reiterhofes Bedeutung zu. Daher soll hier zur randlichen Eingrünung eine durchgängige Gehölzstruktur entwickelt werden. Weiterhin sollen zur internen Strukturierung die Grenzen zwischen den neuen Wohngrundstücken mit Heckenanpflanzungen begleitet werden und in den zukünftigen Gärten sind - in der Anzahl jeweils in Bezug zum Umfang der bebauten Fläche - weitere Gehölze zu setzen. Der Bebauungsplan erhält entsprechende Festsetzungen zur Absicherung dieser grünen Grundstruktur.

5.3 Infrastrukturkonzept

Der Wohnstandort soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein.

Ausgehend von den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Quesnitzer Weg und Döschwitzer Weg) sieht das verkehrliche Konzept eine "Stichstraße" in

Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Verkehrsberuhigter Bereich" zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet vor.

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch den entwicklungstragenden Flächeneigentümer getragen.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr werden sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" ergeben.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext. Entgegen bestehender Optionen einer grundsätzlichen Beibehaltung/Wiederbelegung der bestehenden Situation im Plangebiet, ergeben sich vorliegend wesentlich bessere Chancen im Rahmen einer Bebauung mit neuen, am Markt nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus. Andere bauliche Nutzungen – beispielsweise eine überwiegend gewerblich orientierte Nutzung – zeigen sich mit dem angrenzenden Umfeld eher nicht verträglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung stellt sich im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage von Droyßig als städtebaulich nicht gewollt dar. Es könnten hier nur kleinteilige, isolierte Flächen realisiert werden.

Die Gemeinde Droyßig möchte im Plangebiet an der es umgebenden baulichen Nutzung in Form von Wohnen festhalten. Bedingt durch die hervorragende Lage des Bebauungsplanstandortes wird vorwiegend aus innerer Umsetzung heraus eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Gemeinde Droyßig für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur Standortentwicklung ergaben sich 2 Erschließungsvarianten des Plangebietes, welche in der nachfolgenden Abbildung abgedruckt werden. Der Plangeltungsbereich wurde zum damaligen Zeitpunkt größer gefasst, da noch nicht feststand, ob der nordwestliche Bereich (Flurstück 35, Flur 2 Gemarkung Droyßig) Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein wird. Aus diesem Grund ist in der Variante 1 die Erschließungsstraße entlang der südwestlichen Grenze des Flurstückes 35 gelegen, um zum einen die Baugrundstücke südlich und nördlich hieran anzubinden und zum anderen einen Verbindungsweg zum Reiterhof im Norden zu ermöglichen. Die südöstlich gelegenen Baugrundstücke werden in dieser Variante direkt an den Döschwitzer Weg angebunden. In der Variante 2 erfolgt eine mittige Erschließung des

Plangebietes über eine Stichstraße ausgehend vom Quesnitzer Weg. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage. Bei dieser Variante ist das Flurstück 35 nicht Bestandteil der Bebauungskonzeption.



Variante 1



Variante 2

Beide Varianten dienen als Grundlage für die Entscheidungsfindung für eine geeignete Erschließung des neuen Wohngebietes. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass das Flurstück 35 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll und der Reiterhof in diesem Bereich keine Zuwegung benötigt. Eine gewisse Abschirmung und der Abstand der Bebauung zum Reiterhof ist dennoch durch die Ausbildung einer durchgängigen Gehölzstruktur entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze gegeben. Eine mittige Erschließung hat den Vorteil, dass die gesamte medientechnische Erschließung des Gebietes im Bereich der Stichstraße erfolgen kann und die südlich gelegenen Baugrundstücke nicht einzeln an das Leitungsnetz im Bereich Döschwitzer Weg angeschlossen werden müssen. Zusätzlich entsteht kein Mehraufwand für die Anlage von mehreren z. T. aufwendigen Zufahrten im Böschungsbereich entlang des Döschwitzer Weges (Höhenunterschied von bis zu 2,50 m). Auch unter Sicherheitsaspekten ist es sinnvoller die Einfahrten mittig im Gebiet zu platzieren, um den Verkehrsfluss im Bereich Döschwitzer Weg nicht zu stören. Zusätzlich würde auf den Baugrundstücken die Anlage eines Südgartens durch die Positionierung von Zufahrten und Garagen in diesem Bereich beeinträchtigt und damit die Attraktivität dieser Grundstücke gemindert. Im Ergebnis der Variantenbetrachtung und der Abwägung der Vor- und Nachteile wurde sich für die mittige Lage der Baugebieterschließung entschieden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,95 ha festgesetzt. Im Sinne der Rahmenvorgaben des § 13a BauGB und mit Blick auf eine verträgliche Nachbarschaft werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Gemeinde Droyßig eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, werden als nicht zulässig festgesetzt.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wird aufgrund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Gemeinde Droyßig für erforderlich gehalten. So wird im Allgemeinen Wohngebiet der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO mit Ausnahme der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass das Wohnen als dominante Nutzungsart hier gewollt ist und die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich von Droyßig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung der bereits bestehenden Läden und Gaststätten in Droyßig innerhalb der Ortslage ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen im vorliegenden Plangebiet zusätzlichen Raum zu bieten.

Gleiches gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Auch hier sind ausreichend Standorte in angemessener Größe innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden. In diesem Sinne besteht auch kein Bedarf z. B. für eine dem Wohnen zugeordnete Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, sodass hierfür andere Standorte im Gemeindegebiet vorzuziehen sind. Da es sich bei dem Plangebiet um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei handelt, lässt sich

in diesem Bereich der Gemeinde Droyßig kein Bedarf für gewerbliche Gartenbaubetriebe annehmen, so dass auch hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Die nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein oder sich entsprechend ihres Störgrades mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung wiedergeben werden. Die Gemeinde Droyßig möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und Arbeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten. Insbesondere die Digitalisierung von Arbeitsprozessen ermöglicht immer häufiger ein standortunabhängiges Arbeiten. Mit den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes sollen für diese Formen beruflicher Tätigkeit keine nennenswerten Einschränkungen verbunden sein. Darüber hinaus bleibt die Berufsausübung der sogenannten freien Berufe (§ 13 BauNVO) unberührt.

Ferienwohnungen, welche gemäß § 13a BauNVO ebenfalls zu den sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben zu zählen sind, werden hinsichtlich ihrer Zulässigkeit ebenfalls ausgeschlossen. Das hierdurch in Verbindung mit der Lage des Allgemeinen Wohngebietes befürchtete erhöhte Verkehrsaufkommen mit den hiermit verbundenen Störungen der Wohnqualität ist für die Entwicklung des Wohngebietes in der beabsichtigten Form keine seitens der Gemeinde gewollte Nutzungsart, zumal das Angebot der Übernachtungskapazitäten dieser Art anderenorts wesentlich konfliktärmer entwickelbar ist.

Die Festsetzung, dass die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten (WE) festgesetzt wird, stellt hierzu keinen Widerspruch dar. Sie ist aus Sicht der Gemeinde Droyßig wichtig, um in Kombination mit der Bauweise eine aufgelockerte, durchgrünte Einzel- bzw. Doppelhausbebauung (4 WE) maßstäblich, der Stadtrandsituation adäquat entstehen lassen zu können und keine übermäßig hohe Wohndichte, welche die konzipierte Verkehrserschließung überfordern würde. Damit korrespondiert diese Festsetzung mit den Qualitätsvorstellungen zur wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung an diesem Standort der Gemeinde Droyßig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA mit dem Orientierungswert von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung der Baugrundstücke möglich und einer insgesamt nicht zu hoch verdichteten Bebauung wird entgegengewirkt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen (max. 2 Vollgeschosse) erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit

Blick auf Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Die Höhe baulicher Anlagen ist mit mindestens 5,00 m bis maximal 8,00 m über dem Bezugspunkt für Hauptgebäude festgelegt, um zu große Höhenunterschieden von Nachbarbebauungen zu vermeiden und ein homogenes Gesamtbild des Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung entstehen zu lassen. Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zugewandten Hauptgebäudefassade.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA¹²), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt, welche sich an der Bebauung der näheren Umgebung orientiert. Die als offen festgesetzte Bauweise steht insbesondere für das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten Bauweise in dieser Lage von Droyßig. Insbesondere sind hier die Randlagen im Bereich des Reiterhofes mit naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Im Hinblick darauf dürfen Gebäudelängen in offener Bauweise maximal 17 m betragen. Damit reflektiert die Bauweise das Zusammenspiel zwischen in der Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretenden Baukörpern. Für eine aufgelockerte Baustruktur lässt die festgesetzte maximale Länge der Gebäude nach Überzeugung der Stadt ausreichend Spielraum für die Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus der städtebaulichen Zielstellung heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen entlang des Döschwitzer Weges und des Quesnitzer Weges sowie auf die Lage der neu anzulegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und bieten zugleich den notwendigen Spielraum für eine flexible Anordnung der Baukörper. Eine Besonderheit

¹² VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich für die überbaubare Grundstücksfläche zum einen aus der Nachbarschaft zum Reiterhof (vgl. Kap. 6.8) sowie hinsichtlich der Grundstückstopografie mit nach Süden und Westen orientierten, zum Teil recht steilen Böschungsverläufen entlang des Döschwitzer und Quesnitzer Weges.

Über eine textliche Festsetzung wird die Stellung baulicher Anlagen geregelt. Die Fassadenfluchten von neu zu errichtenden Hauptgebäuden sind parallel zum Verlauf der Fahrbahnachse der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" auszurichten. Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik auf Dachflächen ist trotz der Abweichung von der Südausrichtung um 45° gut möglich (Firstrichtung Südwest – Nordost). Die städtebauliche Ordnung kann dennoch als gewahrt angesehen werden.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive Geschlossenheit des Straßenraumes, nicht durch selbstständige, in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen. Damit wird die entsprechend städtebaulich gewollte Lage für das Allgemeine Wohngebiet vorgegeben.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auf Grund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO und von der Gemeinde Droyßig festgesetzten zwei notwendigen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Gemeinde Droyßig das adäquate Maß bezüglich einer geordneten baulichen Entwicklung dar.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.

Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit sind für die angestrebte Bebau-

ung keine Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im unmittelbaren funktionalen Umfeld gewollt. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich der Gemeinde Droyßig zeigen.

Zusätzlich ist aus ortsgestalterischen Gründen sowie der Bereitstellung ausreichenden Raumes für das Abstellen privater KFZ die Anlage von 2 Stellplätzen je Wohneinheit sowie die Einordnung eines Stellplatzes für Müllbehälter als Nebenanlage im Bereich des 2,00 m- bzw. 5,00 m- Streifens zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und dem angrenzenden Baufeld zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über den Quesnitzer Weg, welcher entlang der südwestlich Grenze innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft und am Döschwitzer Weg endet. Der Döschwitzer Weg schließt entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes an. Dieser ist bereits vollständig ausgebaut. Der Quesnitzer Weg verfügt ausschließlich im Kreuzungsbereich über befestigte Fahrbahn. Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb des vorliegenden Plangebietes ist die Anlage einer "Stichstraße", ausgehend vom Quesnitzer Weg vorgesehen. Diese endet in einer Wendeanlage, welche ausreichend dimensioniert ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Stichstraße) wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehre auf eine durchaus flexible Ausnutzung, d. h. gleichberechtigte Partizipation an der Nutzung des Straßenraumes für alle Verkehrsarten im Rahmen der Ausbauerfordernisse gesetzt. Ein entsprechend separat geführter Fuß- und Radweg wird daher für diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen. Die Lage und Breite der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist so festgesetzt, dass die Herstellung der Straßenbeleuchtung abseits der Fahrbahn vorgesehen werden kann. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen sein.

Hinweis:

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Stichstraße) mit Wendeanlage wird im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse durch die

Gemeinde Droyßig bzw. durch den Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straße sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RAS 2006 zugrunde zu legen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es wird somit davon ausgegangen, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden. In Abhängigkeit von der Gestaltung des Straßenraumes ist ggf. die Einordnung von Besucherstellplätzen vorzusehen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es wird auf die Ausführungen zum verkehrlichen Bestand verwiesen. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte / Leitungsschutzstreifen

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangebietsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen (Döschwitzer Weg und Quesnitzer Weg). Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur über die neu anzulegende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" nach Nordosten in das Baugebiet geführt werden. Aus dem Straßenraum heraus werden über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke direkt erschlossen. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA), welches aus dem Straßenraum des Quesnitzer Weges an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (MIDEWA) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung nach den technischen Vorgaben des Versorgungsträgers abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung¹³, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Gemeinde ist für die Absicherung der Löschwasserversorgung zuständig. Diese hat über eine max. 300 m entfernte Löschwasserentnahmestelle zu erfolgen, welche den Grundschutz gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Burgenlandkreis, Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen als untere Brandschutzbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten oder Flachspiegelbrunnen oder in anderer Form durch die Gemeinde sicherzustellen. Das öffentliche Trinkwassernetz der MIDEWA, insbesondere Hydranten, steht nicht für die Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Hinweise:

- Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG LSA¹⁴).
- Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

¹³ TrinkwV – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343)

¹⁴ BrSchG - Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

- Bei der Realisierung von Baumaßnahmen im Plangebiet sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten. (Wendemöglichkeit Müllfahrzeug)

6.3.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung (für häusliches Schmutzwasser) kann in das an das Baugebiet im Verlauf des Quesnitzer Weges angrenzende bzw. in nordöstliche Richtung abzweigende Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach vorheriger Abstimmung nach den technischen Vorgaben des Entsorgers (Abwasserzweckverbandes (AZV) Weiße Elster - Hasselbach/Thierbach) vorzunehmen. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Im Straßenverlauf des Döschwitzer Weges sowie im bereits ausgebauten und befestigten Einmündungsbereich des Quesnitzer Weges befindet sich ein Regenwasserkanal des AZV Weiße Elster - Hasselbach/Thierbach. Der Regenwasserkanal ist im Verlauf des Quesnitzer Weges mindestens bis 3 m hinter die Ausbaustrecke zu verlängern und am Ende abzudeckeln. Die Zuleitung aus dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt über Regenwassereinläufe im Bereich der Stichstraße und ggf. über Grundstücksanschlüsse in einen Regenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Die Straßenentwässerung hat so zu erfolgen, dass das Regenwasser in der Regel nicht oberflächlich auf den Quesnitzer Weg läuft.

Hinweis:

Am Regenwasserschacht im Einmündungsbereich des Quesnitzer Weges kommt aus dem Straßenseitenraum eine Leitung zur Entwässerung eines Schlammfangs, welcher sich südlich des Einmündungsbereiches der Stichstraße (Planstraße) in den Quesnitzer Weg befindet. Gespeist wird der Schlammfang von einer Leitung, die einen weiteren Schlammfang im Quesnitzer Weg (außerhalb der Ortslage) entwässert. Die Verbindungsleitung verläuft wahrscheinlich am Rande des Quesnitzer Weges kurz vor den Grundstücken in verhältnismäßig geringer Tiefe. Diese ist bei der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) höhenmäßig zu berücksichtigen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich, direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA¹⁵) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Hinweis:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der im Plangebiet noch herzurichtenden öffentlichen Verkehrsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

Hinweis vom Landesamt für Geologie und Bergwesen:

Entsprechend der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der oberflächennahe Untergrund aus Schluff- und Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins gebildet. Der hangende Bereich der Festgesteine ist meist als entfestigter Verwitterungshorizont mit schluffigen bis sandigen Schichten ausgebildet. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

¹⁵ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 der Verordnung vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits vom Investor veranlasst, die Ergebnisse dieser sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig ausgewertet. Sie werden zur Planfassung für den Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan integriert.

6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das im öffentlichen Straßenraum des Quesnitzer Weges im Bereich des Straßenseitenraumes vorhandene, öffentliche Leitungsnetz der MITNETZ STROM über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" an die Baugrundstücke herangeführt. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken heranzuführen.

Hinweise:

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes stillgelegte unterirdische Niederspannungsleitungen befinden.

6.3.6 Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich von Droyßig befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen. Leitungen des Gasversorgers Thüringer Energienetze AG (TEAG) enden in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet (im Kreuzungsbereich Zuckerbahnradweg – Schlossstraße).

6.3.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom befinden sich im Straßenraum bzw. im Böschungsbereich entlang des Döschwitzer Weges und im Straßenraum des Quesnitzer Weges zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete. Diese können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen in das Plangebiet hineingeführt werden. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Die Deutsche Telekom ist rechtzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet und terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Burgenlandkreises dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Über die Verkehrserschließung wird festgesetzt, dass die Fahrzeuge der Müllabfuhr die Grundstücke im Plangebiet direkt anfahren und die hier bereitzustellenden Entsorgungsbehältnisse erreichen können. In der Stichstraße besteht eine entsprechende Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Grundsätzlich wurde durch den Verbleib der Altfundamente, Infrastruktur und Oberflächenversiegelung die Entsorgung der Bauabfälle auf die aktuelle Situation verschoben. Die Tiefenentrümpelung übernimmt der Vorhabenträger.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes¹⁶).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20

¹⁶ KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschutzschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6.3.9 Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Telekommunikationsleitung im Süden des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Dabei handelt es sich um ein Rechte für die Versorgungsträger der technischen Infrastruktur sowie die jeweiligen Grundstückseigentümer.

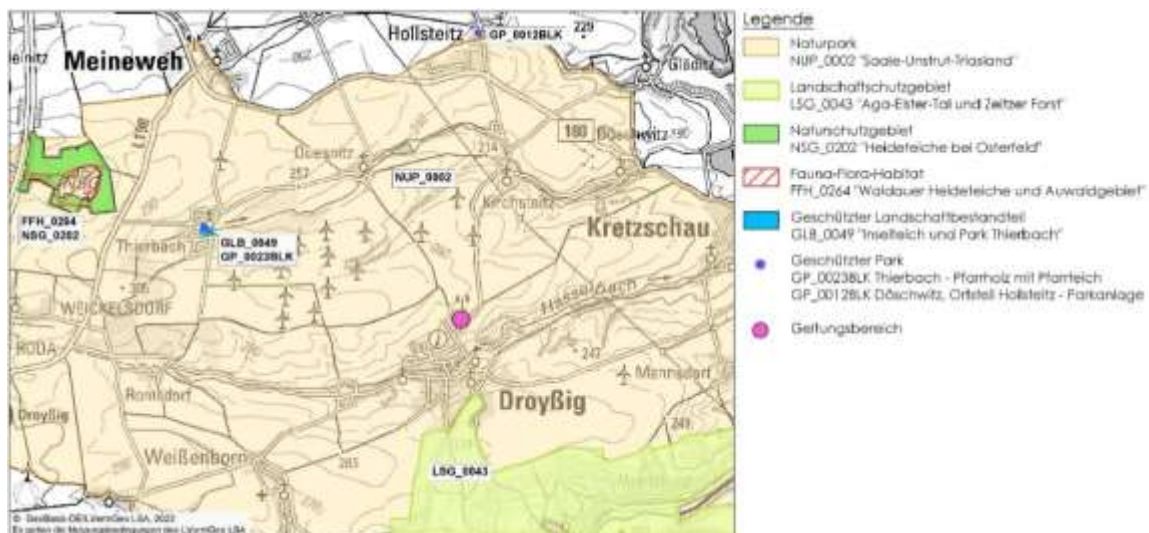
6.4 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung

6.4.1 Aktueller Zustand

Das Plangebiet erstreckt sich über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei in der Ortschaft Droyßig an der "Ecke" Quesnitzer Weg / Döschwitzer Weg. Im Umfeld befinden sich hauptsächlich Wohngebäude und im Norden ein Reiterhof, an den das Gelände grenzt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden durch die Vornutzungen überprägt und eingeschränkt und sind nur bedingt funktions- und leistungsfähig. Neben den mit dem Gärtnereibetrieb einhergehenden Stoffeinträgen ist der natürliche Bodenhaushalt durch Beeinträchtigungen aus der Vergangenheit infolge der intensiven Bodeninanspruchnahme durch Auffüllungen, Bodenverdichtung sowie Oberflächenbefestigungen (Fahrwege, Gewächshäuser, Aufstellfläche für Container, Lagerplatz usw.) verändert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts und durch die Planung sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen. Das nächst gelegene Schutzgebiet ist das LSG 0043 "Aga-Elstertal und Zeitzer Forst", es befindet sich in ca. 800 m südlicher Entfernung vom Standort. Die gesamte Ortslage befindet sich innerhalb des Naturparks "Saale-Unstrut-Triasland". In der landesweit aufgestellten Biotopverbundplanung (ÖVS LSA) sind für den Plangeltungsbereich und dessen Umfeld keine Schutz- oder Entwicklungsflächen ausgewiesen.



Nachdem die Gärtnerei aufgegeben wurde erfolgte kein Rückbau, mit Ausnahme der Glasbauteile der Gewächshäuser verblieb der bauliche Bestand auf der Fläche erhalten. Randlich und zwischen den Gewächshäusern entwickelten sich von Gräsern dominierte Ruderalfluren (Landreitgrasfluren) und es setzte Gehölzsukzession auf den unbefestigten Flächen ein. Hauptsächlich sind typische Pionierarten wie Weide, Pappel und Birke aufgekommen. In den

Randbereichen zum Döschwitzer Weg und zum Quesnitzer Weg sind neben einigen Obstgehölzen auch vermehrt Hagebutte, Holunder und Weißdorn aufgetreten, größere Baumbestände haben sich auf dem Gelände nicht entwickelt.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein mit Betonplatten befestigter privater Weg, der u. a. als Zugang zum Reiterhof genutzt wird. Auch im nordöstlichen Bereich der Fläche befindet sich ein größerer mit Betonplatten befestigter Bereich, der für die Lagerung von Baumaterialien und zum Abstellen von Bauwagen und Baumaschinen genutzt wird.

Im Februar 2022 – außerhalb der gesetzlichen Schonzeiten - wurde der Gehölzaufwuchs von der Fläche entfernt. Die Betonplattenwege zwischen den ehemaligen Gewächshäusern und die Gewächshausfundamente blieben dabei erhalten. Außerdem waren noch Bauteile der eigentlichen Gewächshäuser, Metallschrott, Glas und teilweise illegale Müllablagerungen zu finden.

Im August 2021 wurde eine fachgutachterliche Begehung des Geländes durchgeführt und anschließend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt¹⁷. Seinerzeit hatten auf dem Gelände noch keinerlei Rodungs- oder Beräumungsmaßnahmen stattgefunden. Der AFB wurden als Potenzialanalyse anhand der vorgefundenen Biotoptypen und Strukturen verfasst. Die Betrachtungen des AFB erfolgten nach der worst-case-Methodik, gezielte Erfassungen von Artengruppen wurden nicht durchgeführt. Es wurden 3 Artengruppen als untersuchungsrelevant ermittelt: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Die folgenden Ausführungen sind dem AFB entnommen, der vollständig als Anlage der Begründung beigelegt wird.

Fledermäuse

Im Gelände sind keine geeigneten Quartiersstrukturen für Fledermäuse zu finden, da es an alten Bäumen oder geeigneten Gebäuden fehlt. Möglich ist, dass das Areal bei Jagdflügen der Fledermäuse aufgesucht wird.

Brutvögel

Das Gelände hat vor allem für Gebüschbrüter Potenzial, ähnliche Strukturen sind auch im Umfeld zu finden. Die Gutachter haben unter den wertgebenden Arten als potenzielle Brutvögel mit artenschutzrechtlicher Relevanz Bluthänfling, Neuntöter und Grauammer benannt. Brutpotenzial wäre am ehesten in den Rand- und Saumstrukturen gegeben, allerdings stark eingeschränkt durch die anthropogene Nähe und die Wärmeexposition. Daher erwarten die Gutachter keine Vorkommen der aufgeführten Arten, schließen diese aber auch nicht vollkommen aus.

¹⁷ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Quesnitzer Weg – Droyßig, 01.11.2021

Reptilien

Als einzige potenzielle Reptilienart wird die Zauneidechse genannt, allerdings ist die Habitatsignung lt. Gutachter wegen des Mangels an geeigneten Eiablageplätzen und die Verschattung durch den Gehölzaufwuchs erheblich eingeschränkt. Am ehesten geeignet sind die Randstrukturen im südexponierten Bereich im Übergang zu ruderalen Offenlandstrukturen. Allerdings macht sich hier einschränkend die Lage nahe der Straßen und die dörfliche Besiedelung bemerkbar. Herumstreifende Katzen z. B. sind effektive Prädatoren für Zauneidechsen und schränken neben der isolierten Lage und den sonstigen Störungen des Geländes das Habitatpotenzial ebenfalls ein. Der Ortstermin im August 2021 lag im Aktivitätszeitraum der Tiere, ein Nachweis erfolgte bei der Begehung trotz geeigneten Wetters nicht. Wärmebegünstigte Südböschungen und Begleitvegetation von Straßen eignen sich aber grundsätzlich als Verbreitungsstrukturen, so dass, auch wenn nicht mit Vorkommen gerechnet wird, diese nicht von vornherein völlig ausgeschlossen werden können.



6.4.2 Planung/Auswirkungen

In Anbetracht der besonderen Eigenart des hiesigen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und des geringen Ausmaßes der zukünftigen Bebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet und kein Umweltbericht erstellt werden. Entsprechend wird auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell entbehrlich.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von rd. 9.561 m² fest. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 als Höchstmaß können auf den zukünftigen Wohngrundstücken damit insgesamt rd. 3.824 m² überbaut

oder anderweitig versiegelt werden. Der Bebauungsplan sieht vor, im Übergang nach Norden und Osten (zu den Freiflächen des Reiterhofs) eine durchgehende Gehölzstruktur zu entwickeln. Weiterhin soll durch Grüngestaltung und Anpflanzen von Bäumen und Hecken auf den privaten Grundstücken eine interne Grünstruktur aufgebaut werden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen machen insgesamt rd. 1.469 m² aus. Die neuen Verkehrsflächen werden hinsichtlich ihres Ausbaugrades auf das für die Erschließung der neuen Wohngrundstücke und die Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge notwendige Mindestmaß beschränkt und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.



Umwelt- und Naturhaushalt, Arten und Biotope

Durch den Bebauungsplan kommt es hauptsächlich zur Inanspruchnahme von bereits bebauten oder anderweitig befestigten, stark versiegelten Flächen. Teilweise ist auch offene Bodenoberfläche betroffen und die darauf entstandene Spontanvegetation aus Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs.

Die anhand der festgesetzten Grundflächenzahl für das Baugebiet zulässige Bodenversiegelung und die neue Straße ergeben für den Plangeltungsbereich insgesamt im Vergleich mit dem Ausgangszustand keine zusätzlichen signifikanten Beeinträchtigungen.

Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bleiben bei der vorgesehenen lockeren Bebauung insgesamt erhalten. Andere Schutzgüter sind wegen des räumlich geringfügigen Vorhabens, der angestrebten, wenig Störungen und

Belastungen hervorbringenden Wohnnutzung und der Lage im Siedlungsbe-
reich nicht betroffen. Mit nennenswerten Emissionen oder zusätzlichem Verkehr
ist nicht zu rechnen, ebenfalls nicht mit kleinklimatischen Auswirkungen.

Schutzobjekte oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Bei den Vegetati-
onsverlusten handelt sich um für die Region typische Siedlungsbiotope, die kurz-
bis mittelfristig wiederherstellbar sind. Wertvolle Strukturen und Gehölzbestände
in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Potenzielle Lebensräume für die heimische Fauna werden durch die Bautätig-
keiten auf dem Gelände zunächst gestört bzw. sind temporär während der
Bauphase so gut wie keine Habitatqualitäten gegeben. Infolge der Neugestal-
tung der Gärten kommen aber auch wieder Strukturen hinzu. Die Biotopstruk-
turen der Umgebung und die dortigen Habitateigenschaften werden nicht be-
einträchtigt. Die Gutachter des AFB kommen zu dem Schluss, dass mit den von
ihnen aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) die ggf. beachtlichen ar-
tenschutzrechtlichen Belange sichergestellt werden können und keine erhebli-
chen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Fledermäuse

Fledermausquartiere sind nicht betroffen. Zunächst scheidet das Gelände zwar
als potenzielle Nahrungsquelle aus, später können die in den Gärten entwickel-
ten Strukturen aber auch wieder von den Tieren als Nahrungsgäste aufgesucht
werden.

Brutvögel

Für potenzielle Brutvögel der Gebüsche ist das Ausweichen in geeignete Struk-
turen der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. an den Ortsrand möglich, wenn
die Beräumungsmaßnahmen - wie es die einschlägigen Gesetze und Vorschrif-
ten vorgeben - außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden und Baumfällun-
gen außerhalb der Vegetationszeit stattfinden. Bei den in Sachsen-Anhalt typi-
schen Arten aus der Gilde der Gebüschbrüter handelt es sich um weit verbrei-
tete, wenig spezialisierte Arten, die keine Nistplatztreue aufweisen und in der
folgenden Brutsaison neue Nester bauen können. Der Einsatz von Flatterbän-
dern wird empfohlen, wenn zwischen Rodung und weiteren Baumaßnahmen
ein längerer Zeitraum liegt, damit kann die Ansiedlung von Bodenbrütern ver-
mieden werden.

Zauneidechsen

Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbe-
ständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG benennt der AFB eine geeignete
Vorgehensweise zum Schutz der Zauneidechse. Da Vorkommen im Randbe-
reich in südexponierte Lage nicht völlig auszuschließen sind, sollen im Rahmen

eines Risikomanagements die in Frage kommenden Flächen auf Besatz kontrolliert werden. Dafür sind mehrere Termine während des Hauptaktivitätszeitraumes Mai-Juli und/oder August-September nötig¹⁸:

"... Bei positivem Nachweis lassen sich Verbotstatbestände nur durch ein vollständiges Abfangen und zeitgleiche Umsiedlung der ansässigen Population vermeiden, da von einer kompletten Inanspruchnahme der betrachteten Fläche durch das Vorhaben auszugehen ist. Aufgrund der isolierten Lage ist nach erfolgter Umsiedlung nicht mit einer Einwanderung weiterer Tiere auf die Bauflächen zu rechnen. Allerdings wird durch das Fehlen von Habitatstrukturen im Umfeld auch die Anlage von Ersatzhabitaten notwendig (CEF1).

[...]

Bei der Anlage von Habitaten ist auf ausreichend Deckungsmöglichkeiten (Stein- bzw. Holzanhäufungen) und grabfähigen Boden (Sand) zu achten.

[...]

Bei Umsetzung eines bestandsangepassten Maßnahmenkonzeptes in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde lassen sich Verbotstatbestände durch die Beanspruchung der Fläche vermeiden. "

Da bereits im Februar 2022 mit der Beräumung des Plangebietes begonnen wurde, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen vorhanden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als annähernd komplett beräumte Fläche mit Ablagerungen von Schutt und baulichen Überresten (Fundament, Stützmauern, usw.) der alten Nutzung als Großgärtnerei dar. Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich auf dem Gelände neue Strukturen mit Habitatpotenzial entwickeln, infolgedessen aus den umliegenden Bereichen in das Gebiet eingewandert werden kann. Die im AFB beschriebene Vorgehensweise sollte – angepasst an die tatsächlichen Umstände vor Ort – weiterverfolgt werden.

Hinweise:

Nach § 39 Abs. 5 Ziff.2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung

¹⁸ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Quesnitzer Weg – Droyßig, 01.11.2021, S. 28-29

liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

6.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Gemeinde Droyßig keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um die Flächen einer ehemaligen Großgärtnerei handelt, kann neben der physikalischen Belastung eine chemische Belastung von der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Burgenlandkreises nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.6 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Gemeinde Droyßig daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Droyßig keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Hinweis:

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA¹⁹ im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg" wirken derzeit keine relevanten Geräuschimmissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Da es sich um eine Planung angrenzend an eine wohngebietstypische Ortslage handelt, ist mit Emissionen durch die Wohnnutzung und von Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht stören sowie aus dem Betrieb des Reiterhofes (temporäre Geruchsmissionen), zu rechnen. Diese sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen und führen erfahrungsgemäß zu keiner Einschränkung der hier geplanten Nutzungen. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird auf die besondere Lage des Allgemeinen Wohngebietes diesbezüglich hingewiesen (s. o.).

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Das Befahren des Quesnitzer Weges mit Traktoren, um landwirtschaftlich genutzte Flächen in

¹⁹ DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

unmittelbarer Umgebung zu erreichen stellt, keine erhebliche Immissionsbelastung für bestehende und hinzutretende Allgemeine Wohngebiete dar. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist. Jedoch befindet sich unmittelbar angrenzend ein Reiterhof. Von dieser Anlage kann es im Fall ungünstiger Wind- und Witterungsverhältnisse zu temporär wahrnehmbaren Geruchsbelastungen kommen, welche jedoch nicht gesundheitsgefährdend sind.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg"	1,10 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,96 ha	87,28 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsfläche	0,07 ha	6,36 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha	6,36 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.2 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch einen mit der Gemeinde kooperierenden Vorhabenträger übernommen. Es erfolgt somit keine Erschließungsbeitragserhebung entsprechend dem gültigen Satzungsrecht der Gemeinde Droyßig.

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁰

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG²¹

9.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Droyßig und im besonderen Maße der nördliche Siedlungsbe- reich entlang des Döschwitzer Weges und des Quesnitzer Weges entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion in der Gemeinde Droyßig.

9.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine maßstäbliche, bauliche Nachverdichtung der Gemeinde Droyßig entstehen.

9.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Wünsche der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entspre- chend ihrer Lebensentwürfe erhalten mit vorliegendem Bebauungsplan der Gemeinde Droyßig ein angemessenes Angebot. Die Lage des Wohnstandortes mit unweitem Bezug zum Landschaftsraum bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage darstellen dürften.

²⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

²¹ Ausführungen zu den Umweltbelangen und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind unter Pkt. 6.4.2 zu finden, Auswirkungen bezüglich des Verkehrs auf der B 100 schwerpunktmäßig im Kapitel 6.8 Immissionsschutz

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Wohnbaustandort Döschwitzer Weg", Gemeinde Droyßig, hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2023 durch den Gemeinderat Droyßig als Begründung gebilligt.

Gemeinde Droyßig, den

.....
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Nutzungsbeispiel, Stand 17.06.2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 01.11.2021