

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", 2. Änderung, zugleich Erweiterung der Gemeinde Wethau, gemäß § 13 BauGB**

**Stand: 13.02.2023**

---

**GEMEINDE WETHAU  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
3. BA WOHNGEBIET "DER KIRCHBERG",  
2. ÄNDERUNG, ZUGL. ERWEITERUNG  
ENTWURF**

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

---

**13.02.2023**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	8
3.1.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Wethau (FNP)	9
3.1.4	Sonstige Planungen	10
<b>3.2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 4 3. BA WOHNGEBIET "DER KIRCHBERG", ZUGLEICH ERWEITERUNG</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>21</b>
<b>5.6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>21</b>
<b>5.7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
5.7.1	Trinkwasserversorgung	23
5.7.2	Schmutzwasserentsorgung	23
5.7.3	Niederschlagswasserbeseitigung	23
5.7.4	Elektroenergieversorgung	24
5.7.5	Gasversorgung	24
5.7.6	Telekommunikation	24
<b>5.8</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>25</b>
<b>5.9</b>	<b>Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>26</b>
5.9.1	Aktueller Zustand	27
5.9.2	Planung/ Auswirkung	30
<b>5.10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>34</b>

<b>5.11</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>35</b>
<b>5.12</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>36</b>
<b>5.13</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>36</b>
<b>5.14</b>	<b>Alllasten/Bodenschutz</b>	<b>37</b>
<b>5.15</b>	<b>Baugrund</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN/ BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>40</b>
<b>8.1</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung von Dachformen (§ 1)</b>	<b>41</b>
<b>8.2</b>	<b>Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen/ baugestalterischen Festsetzungen</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>42</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>42</b>
<b>9.2</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen</b>	<b>42</b>
<b>9.3</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>42</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>43</b>
<b>10.1</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt</b>	<b>43</b>
<b>10.2</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>43</b>
<b>10.3</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>43</b>
<b>10.4</b>	<b>Natur und Landschaft, Umweltbelange</b>	<b>43</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>44</b>

## **1. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", zugleich Erweiterung basiert auf der von der Gemeinde Wethau am 22.07.2002 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg". Die vorliegende 2. Änderung betrifft eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Gesamtplangebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, zugleich Erweiterung sind in der derzeit gültigen Planfassung bereits Allgemeine Wohngebiete und deren Erschließung festgesetzt. Die Umsetzung erfolgte bislang nicht, sodass sich innerhalb des Plangeltungsbereiches bis heute hier eine Grünfläche, welche zum Teil gärtnerisch genutzt wird, befindet. Erschlossen wird das Gebiet derzeit über einen unbefestigten Weg "Kirchberg/ Am Kirchberg".

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", zugleich Erweiterung wird erforderlich, um das bestehende Baurecht mit einer geänderten Baugebieterschließung in Übereinstimmung zu bringen und die im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan geringfügige Erweiterungsfläche einzubinden. Die Erschließungssituation soll so den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst werden. In diesem Zuge sind die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls zu überprüfen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", zugleich Erweiterung ist es damit, eine zeitgemäße Entwicklung des Plangebietes für eigenheimbasierte Wohnformen vorzugeben. Konkret handelt es sich bei dem Planvorhaben um das Anliegen der Gemeinde Wethau, den bestehenden Wohnstandort planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für dessen geordnete städtebauliche Weiterentwicklung rahmensetzend festzulegen.

Damit strebt die Gemeinde Wethau die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung für den vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse aus der bestehenden Nutzung der angrenzenden Gebiete wie auch zukünftig gewollter Nutzungen innerhalb des Plangebietes und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Bebauungsplanung.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung können die Voraussetzungen für die Entwicklung von bis zu zehn Bauplätzen für den Einfamilienhausbau entstehen.

Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ausführungen zur Verfahrensdurchführung sind unter Kapitel 3.2 ersichtlich. Die städtebauliche Zielstel-

lung des Ursprungsbebauungsplanes und damit das dem Bebauungsplan zugrundeliegende planerische Konzept bleibt von vorliegendem Änderungsverfahren unberührt.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Das ca. 0,81 ha große Plangebiet der 2. Änderung, zugleich Erweiterung befindet sich im in der Ortslage Wethau. Der Bereich wird im Westen begrenzt durch die bereits vorhandene Wohnbebauung mit dazugehöriger Gartenfläche des Wohngebietes "Der Kirchberg". Im Norden schließen Gartenflächen alten Ortskerns an das Gebiet an. Im Süden schließen sich Wiesenflächen an die unbefestigte Straße "Kirchberg/ Am Kirchberg" an. Im Anschluss daran befindet sich hinter einer steil abfallenden Hangfläche der Ortsteil Funkenburg. Im Osten wird das Gebiet von einem Fußweg und hier vorhandenen Wohngrundstücken begrenzt.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teile der Flurstücke 127/1, 123/1, 122/1, 118/1 und 116/1 der Flur 1;
- *im Westen* durch die Flurstücke 129/15, 129/40, 129/41, 129/31, 129/28, 129/27, 129/26, 311 (Straße "Kirchberg"), 129/48, 129/51 und Teile des Flurstückes 399 (Straße "Kirchberg") der Flur 1;
- *im Süden* durch die Flurstücke 181, 398 (Straße "Am Kirchberg") und Teile des Flurstückes 399 (Straße "Kirchberg") der Flur 1 und
- *im Osten* durch das Flurstück 267 (Weg) der Flur 1.

Alle v. g. Flurstücke der Flur 1 befinden sich auf der Gemarkung Wethau. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss an die planerischen Notwendigkeiten angepasst (vergrößert). Das Plangebiet umfasst nun etwas mehr Fläche im Bereich der Flurstücke 123/1, 122/1, 118/1 und 116/1, Flur 1, Gemarkung Wethau, welche sich in Privateigentum befinden. Sämtliche weitere Flurstücke im Plangebiet befinden sich ebenfalls, mit Ausnahme des Wegeflurstücks "Kirchberg" (399, Flur 1, Gemarkung Wethau) in Privateigentum, das Wegeflurstück im Eigentum der Gemeinde Wethau.

Hinweis:

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoin-

formationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)<sup>1</sup> zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls 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.

Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB<sup>2</sup> sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Gemeinde Wethau, die zur Verbandsgemeinde Wethautal gehört, das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle). Die Verbandsgemeinde Wethautal verfügt außerdem über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (I-GEK) aus dem Jahr 2014 sowie eine Lärmkartierung<sup>3</sup> für die Gemeinde Wethau aus dem Jahr 2017.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles der 2. Änderung, zugleich Erweiterung in Verbindung mit der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,81 ha und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und der für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend aus Sicht der Gemeinde nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

---

<sup>1</sup> VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

<sup>2</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

<sup>3</sup> 3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen gemäß EU-Umgebungs-lärmrichtlinie in Sachsen-Anhalt für die Gemeinde Wethau, Stand 2017

### 3.1 Übergeordnete Planungen

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)<sup>4</sup>

Wethau gehört zur Verbandsgemeinde Wethautal im Burgenlandkreis. Sie befindet sich südöstlich angrenzend an des Mittelzentrum Naumburg (mit Teilfunktion eines Oberzentrums).

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 Wethau 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, ergibt sich die grundsätzliche Zielstellung, diesen Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nutzungsformen ergänzen. Durch die Gemeinde Wethau wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung am vorliegenden Standort im Hinblick auf die Wohnbebauung nicht als beeinträchtigend für die Belange von Tourismus und Erholung angesehen wird.

Gemäß LEP 2010 LSA, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in geringem Umfang – möglich. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP ST 2010). In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Wethau aufgrund ihrer guten siedlungsstrukturellen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Naumburg und der sehr guten Verkehrerschließung (Lage an der B87/180, Nähe zur Autobahn) sowie der touristischen Bedeutung der Umgebung, eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich des Erwerbes von Wohnbaugrundstücken verzeichnet. Dieser Nachfrage wurde und wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches von Wethau als Wohnstandort. Dieser

---

<sup>4</sup> LEP 2010 LSA - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011

besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und ist durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen, angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen zu bevorzugen. Der Ausnutzung/Verdichtung vorerschlossener Standorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. Zusätzlich wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Gemeinde Wethau wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für die festgesetzten Wohnformen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Gemeinde Wethau kein Widerspruch in Bezug auf das neu zu strukturierende Wohngebiet zu erkennen. Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Gemeinde Wethau mit vorliegender 2. Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)<sup>5</sup>

Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Gemeinde Wethau ist Teil der Planungsregion Halle. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist seit 21.12.2012 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 RV 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 die vorliegende 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg".

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

---

<sup>5</sup> REP Halle - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012

Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" wurden berücksichtigt. Die Gemeinde Wethau befindet sich gemäß dem REP Halle im Nahbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Naumburg und gehört zum Ländlichen Raum.

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

- In unmittelbarer Nähe zum Vorranggebiet für die Wassergewinnung (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.4.1 Z142 Nr. VI "Weißenfels/Stößen"; REP Halle Ziff. 5.3.5. Z 5.3.5.4 Nr. V "Weißenfels/Stößen (BLK)" und Bereiche des Wethautals)
- Innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (LEP 2010 LSA Ziff. 4.1.1 Z120 und G90 Nr. 19 "Teile des Saale - Unstrut - Triaslandes"; REP Halle Ziff. 5.7.3 Z 5.7.3.4 Nr. 21 "Wethautal einschließlich Nautschketal (BLK)")
- In der Nähe zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.5 Z144 Nr. 6 "Weinregion Saale-Unstrut-Tal" (in der Umgebung); REP Halle Ziff. 5.7.2. Z 5.7.2.5 Nr. 13 "Wethautal einschließlich Nautschketal (BLK)")
- In der Nähe zum Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (LEP 2010 LSA Ziff. 4.1.2. Z123 "Saale" (Umgebung) und Wethau; REP Halle Ziff. 5.3.4. Z 5.3.4.4 Nr. II "Saale (MSH, SK, HAL, BLK)")

Die weiteren, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden für die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" 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 Wethauer Gemeindegebietes gefunden. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Gemeinde Wethau als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Wethau (FNP)<sup>6</sup>

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wethau, welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, ist mit Bekanntmachung am 19.07.2006 rechtswirksam geworden. Für den Bereich des hiesigen Vorhabens ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), für den Bereich der Erweiterung eine Gemischte Baufläche (M) Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Da das Wohnen auch im Bereich Gemischter Bauflächen (Mischgebiet) allgemein zulässig ist und demnach der geplanten Nutzung nicht entgegensteht, ist die

---

<sup>6</sup> FNP – Flächennutzungsplan Wethau, in Kraft getreten am 19.07.2006

kleinteilige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den in Rede stehenden Bereich kein Widerspruch zu den im FNP getroffenen Festlegungen der Gemeinde Wethau. Somit kann die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebiet "Der Kirchberg" mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wethau entwickelt werden. Es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 3.1.4 Sonstige Planungen

- Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wethautal von 2014<sup>7</sup>

Das IG EK soll den handelnden Akteuren auf Verbandsgemeinde- und Gemeindeebene ein praxisorientiertes Handlungsgerüst für kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen in ihren Gebietskörperschaften zur Verfügung stellen. Grundlage hierfür sind eine Bestandsanalyse aus den Jahren 2012/2013, eine Bevölkerungsprognose für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wethautal für die Jahre 2012 bis 2031 und Stärken-Schwächen-Analysen der jeweiligen Gemeinden. Hieraus wurden Entwicklungsziele und Instrumente der Daseinssicherung und -vorsorge, Leitbilder und Maßnahmen sowie Maßnahme-, Kosten- und Finanzierungsübersichten abgeleitet.

Im Rahmen der Bestandsanalyse ist bereits der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" als Wohnbaupotentialfläche mit 8 – 9 freien Bauplätzen aufgeführt (Tabelle S.37 IG EK). Angesichts der rückläufigen Einwohnerzahlen ist die Neuausweisung von Bauflächen für die Wohnbebauung über den Bestand hinaus für die Verbandsgemeinde Wethautal nicht relevant. Baugebiete, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt (wie vorliegend), sollen bedarfsentsprechend erschlossen werden. Die Erschließung des Wohngebietes 3.BA Wohngebiet "Der Kirchberg" durch einen Vorhabenträger ist als Maßnahme für die Gemeinde Wethau festgelegt.

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Gemeinde Wethau als vollständig mit den Aussagen des IG EK in Einklang stehend.

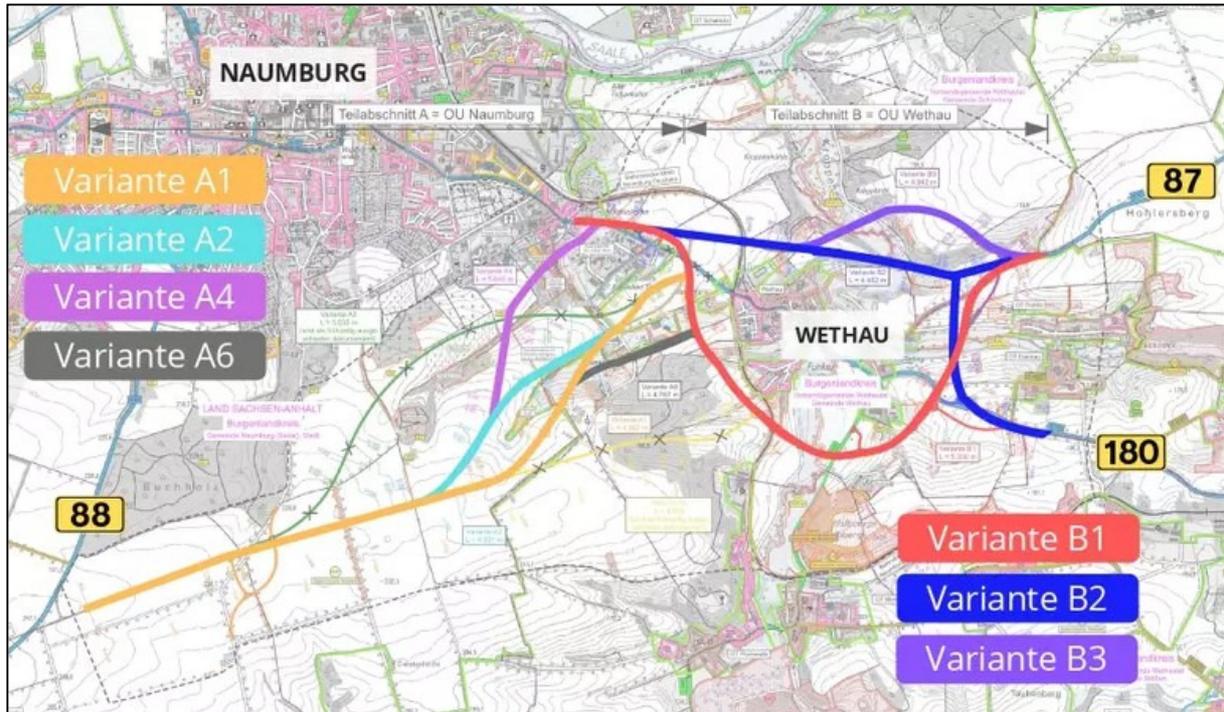
- Ortsumgehung Naumburg und Wethau (B 87/ B 180)

Das Neubauprojekt der Ortsumgehungen Naumburg und Wethau im Zuge der Umverlegung der B 87 und B180 befindet sich in der Vorplanung und ist gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen in den vordringlichen Bedarf (Naumburg) bzw. weiteren Bedarf mit Planungsrecht (Wethau) eingeordnet. Konkrete Planungsvarianten wurden bereits entwickelt

---

<sup>7</sup> IG EK - Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wethautal mit den Gemeinden Meineweh, Mertendorf, Molauer Land, Stadt Osterfeld, Schönburg, Stadt Stössen und Wethau, Stand Juni 2014, beschlossen durch den Verbandsgemeinderat Wethautal

und bilden die Grundlage für weitere Untersuchungen. Die Ortsumgehungen sollen Naumburg und Wethau vom Durchgangsverkehr entlasten.



Mögliche Verlaufsvarianten der Ortsumgehungen Wethau und Naumburg - vereinfachte Darstellung (Quelle: LSBB, <https://lsbb.sachsen-anhalt.de/projekte/regionalbereich-sued/b-87b-180-ortsumgehungen-wethau-und-naumburg/> Abgerufen am 20.09.2022)

Auswirkungen auf den hiesigen Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Für die vorhandene, näher gelegene Bebauung des 1. und 2. Bauabschnittes des Wohngebietes "Der Kirchberg" müssen im Rahmen der Planung der Ortsumgehung durch das Straßenbauamt Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Besondere Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes sind für den 3. BA des Wohngebietes nicht durch die Gemeinde zu berücksichtigen, da das geplante Baugebiet von der Trasse weiter entfernt ist als die bereits vorhandene Wohnbebauung des 1. und 2. BA (siehe Punkt 5.10 Immissionschutz).

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Gemeinde Wethau als nicht den fachrechtlichen Belangen des Vorhabens Ortsumgehung bzw. Verlegung der B 87/ B180 entgegen stehend.

### 3.2 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, zugleich Erweiterung in der Gemeinde Wethau zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wethau, welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, wurde am 22.06.2006 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit dem 19.07.2006 rechtswirksam.

Für den Bereich des Plangebietes der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" sind überwiegend Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO und im nördlichen Erweiterungsbereich kleinflächig Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO Darstellungsgegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 weicht im Bereich der Erweiterungsfläche von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Wethau ab. Da jedoch das Wohnen auch im Bereich Gemischter Bauflächen (Mischgebiet) allgemein zulässig ist und damit die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung der ursprünglichen Einschätzung der Gemeinde in diesem Bereich nicht grundsätzlich widerspricht, kann für den vorliegenden Plan insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem FNP erfolgt somit entsprechend der Einschätzung der Gemeinde Wethau zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen.

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Gemeinde Wethau zur Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, im Detail für die Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Da es sich um eine Planung handelt,

- die die Grundzüge der Planung nicht berührt;
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet;
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

sind die formellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB erfüllt.

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde, wenn "durch die Änderung (...) eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (werden) (...) das vereinfachte Verfahren anwenden." Dieses ist zweifelsfrei gegeben, da das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes unberührt bleibt; lediglich die Erschließung geometrisch in veränderter Form angepasst und der Geltungsbereich der Planung in geringfügiger, den Wohnbaustandort grundstücksbezogener abgerundeter Form erweitert und naturschutzfachlich kompensiert wird.

Die Möglichkeit der Anwendbarkeit des § 13 BauGB ist deswegen an drei Bedingungen geknüpft:

1. dass "die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird". Da es sich bei der Änderung, zugleich Erweiterung insgesamt um eine gleichwertige Kompensation der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen handelt, ist dieser Punkt erfüllt.
2. dass "keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen". Durch die geänderten Festsetzungen ist kein Natura 2000-Gebiet betroffen.
3. dass "keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind". Da es sich bei der Änderung, zugleich Erweiterung um eine gleichbleibende Art der baulichen Nutzung in der ursprünglich vorgesehenen Form handelt, ist dieser Punkt erfüllt.

Somit kann das Verfahren zur 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde Wethau präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", in der Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Wohngebietes, auf der Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. So ist die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten 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 städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Die Bebauungsplanänderung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes.

### 3.3 Rechtliche Grundlagen

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), in Kraft seit 21.12.2012

#### 4. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 3. BA WOHNGEBIET "DER KIRCHBERG", ZUGLEICH ERWEITERUNG

Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Planungsgegenstände ersetzen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" die bisherigen Planungsgegenstände des Bebauungsplanes vollständig - siehe nachfolgende Textkarte.

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand (2. Änderung)
<u>Planzeichnung</u>	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	anteilig Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich
Geschossflächenzahl = 0,5	Entfall
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
Traufhöhe als Höchstmaß	Entfall
Firsthöhe als Höchstmaß 10,50 m und 9,50 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 9,00 m
Baugrenzen	geänderter Verlauf entsprechend der geänderten städtebaulichen Konzeption
Nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	anteilig Allgemeines Wohngebiet (WA) anteilig Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Grünflächen, öffentlich; hier: Verkehrsgrün	Bestandteil der Verkehrsflächenfestsetzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Textliche Festsetzungen i. V. m. geometrischen Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen

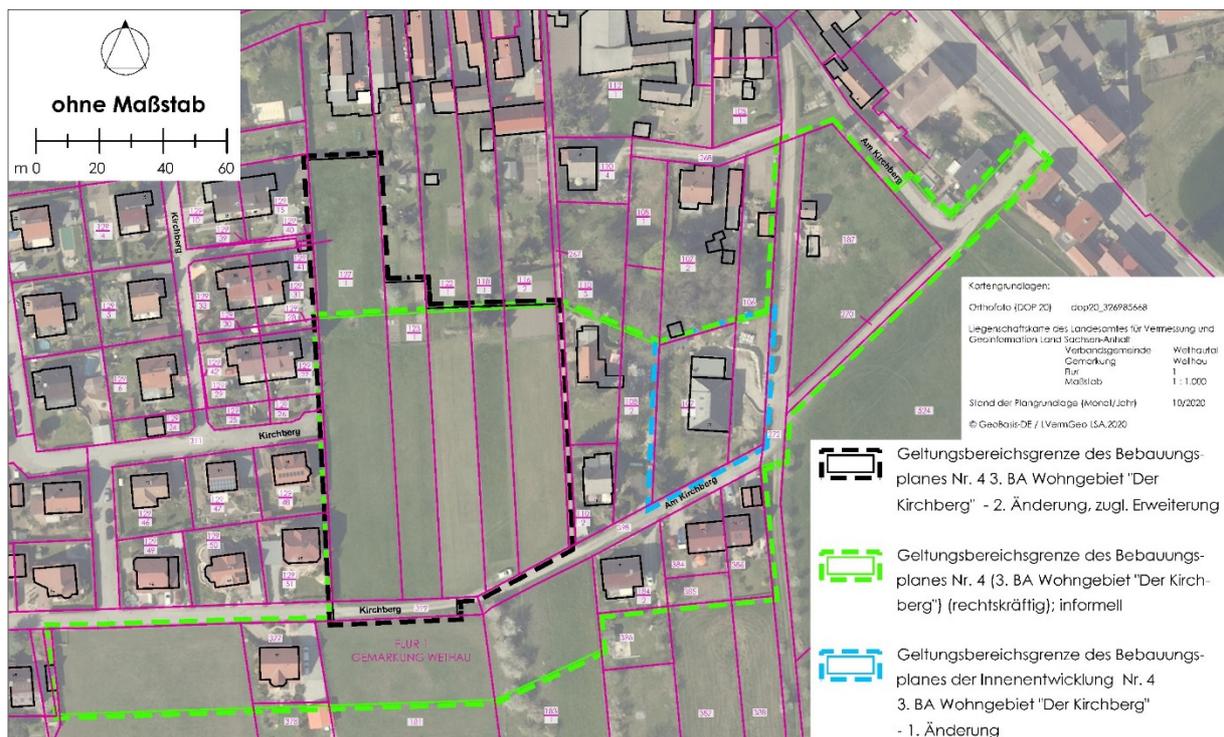
bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand (2. Änderung)
Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen	Entfall
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	Hinweis
<u>Textliche Festsetzungen<sup>8</sup></u>	
Rechtgrundlagen	Anpassung auf aktuelle Fassungen
Art der baulichen Nutzung	neue Fassung, s. u.
Maß der baulichen Nutzung	neue Fassung, s. u.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	neue Fassung, s. u.
Mindest- und Höchstmaße der Größe der Baugrundstücke	Entfall
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	neue Fassung, s. u.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	neue Fassung, s. u.
Flächen und Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	neue Fassung, s. u.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	neue Fassung, s. u.
Pflanzliste	neue Fassung, s. u.

<sup>8</sup> Textliche Festsetzungen, die die vorliegende 2. Änderung nicht betreffen, wurden nicht aufgeführt. Ihre Rechtsetzungen bleiben im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" unberührt.

### neue textliche Festsetzungen:

- textliche Festsetzungen in aktualisierter Form entsprechend der angepassten städtebaulichen Zielstellung
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen – reduziert und in neuer Fassung

Für die Nachvollziehbarkeit der Lage und des Umfanges der bisherigen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" sind in der nachfolgenden Textkarte die Änderungsbereiche gekennzeichnet.



## 4.1 Planungsalternativen

Das Wohngebiet "Der Kirchberg" ermöglicht durch die im Änderungsbereich bereits festgesetzten Baugebiete bereits heute die Wohnnutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Diese wird dem gegenwärtigen Bedarf entsprechend neu geordnet. Zusätzliche Flächenneuanspruchnahmen zu baulichen Zwecken erfolgen in diesem Zusammenhang nur in geringem Umfang. Somit dient die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des hiesigen Bebauungsplanes dazu, das Bebauungsplangebiet im Ergebnis der verkehrsorganisatorischen Maßnahmen in Teilen "umzustrukturieren" und städtebaulich abzuschließen. Eine anderweitige Nutzung der Änderungsflächen ist aus Sicht der Gemeinde Wethau nicht gewollt. Bei der Standortwahl für die Entwicklung von Wohnbaufläche hat die Gemeinde Wethau aufgrund der schutzbedürftigen Flächen im Sinne des Naturschutzes im Gemeindegebiet und die vorhandene topographische Lage keine anderen Möglichkeiten.

## **5. PLANINHALTE**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ein Anliegen der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" ist es, wie bereits benannt, vorrangig die Änderung der Erschließung in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen wird eine Einschränkung des gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalogs weiterhin (wie auch im Ursprungsplan) für erforderlich gehalten. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 eingeschränkt. Demnach sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt damit dennoch gewahrt. Die vorgenannten Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 in diesem Bereich der Gemeinde Wethau einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. 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 vorzuziehen sind. Gleiches gilt sinngemäß für die Verwaltungsnutzungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete bleiben im Ergebnis der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" weitgehend unverändert. Demnach bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin mit 0,35 für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt. Eine geringere Grundflächenzahl als die gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswert aufgeführte Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen, wurde im Rahmen der Erstellung der Neuordnung für das LSG seinerzeit angeregt. Es kann damit gewährleistet werden, dass auch bei größeren Grundstücken keine überdimensionalen Häuser entstehen bzw. große Grundstücksflächen versiegelt werden. Dennoch ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung der Baugrundstücke möglich und eine insgesamt nicht zu hoch verdichtete Bebauung wird bewirkt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen 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 Einfamili-

enhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Für das Allgemeine Wohngebiet WA werden somit zwei Vollgeschosse festgesetzt (Im Ursprungsbebauungsplan nur ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach). Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl hält die Gemeinde Wethau fernerhin nicht mehr für erforderlich, sie wird somit entfallen gelassen. Durch die weiteren Festsetzungen i. V. m. dem Maß der baulichen Nutzung kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der auch bislang gewollten Form hinreichend sichergestellt werden. Eine ausreichend flexible Grundstücksnutzung bleibt erhalten.

Mit den erfolgten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich die Planung aus Sicht der Gemeinde Wethau in die vorhandene Bebauung sowie die naturräumliche Umgebung in guter Weise ein und es wird auch zukünftig ausreichend "Gestaltungsfreiraum" geboten. Eine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs im Bereich der Ortsrandlage ist nicht zu erwarten.

### **5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt auch im Ergebnis der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 die offene Bauweise Festsetzungsgegenstand. Diese wird allerdings aus städtebaulichen Gründen (Stärkung des Maßstabs der vorhandenen Siedlungsstruktur) für die vorliegenden Allgemeinen Wohngebiete präzisiert. Hierbei werden Gebäudelängen bei Einzelhäusern bis 15 m und bei Doppelhäusern bis zu 25 m als zulässig festgesetzt. Weitere Änderungen werden aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der Ortsrandlage nicht als erforderlich angesehen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Baugrenzen anteilig entsprechend den zwischenzeitlich geänderten Standorterschließungsverhältnissen angepasst und anteilig erweitert. So wird angrenzend an die zu verlängernde Erschließungsstraße "Kirchberg" sowie der zur inneren Erschließung dienenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m auf 3 m verringert. Ebenso wird der Abstand im Osten und Norden des Allgemeinen Wohngebietes WA auf 3 m verringert. Gebäude im Bereich des Flurstückes 116/2, Flur 1, Gemarkung Wethau, dürfen bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 118/1, Flur 1, Gemarkung Wethau ohne Abstandsflächen herangebaut werden. Die Anpassung erfolgt, um eine ausreichend flexible Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die Festsetzung über die Größe von Baugrundstücken dagegen wird entfallen gelassen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser werden nicht zugelassen, da dies keine typische Bauweise für den Ort ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

## 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen der Bebauungsplanänderung die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, innerhalb der Grundstücksflächen mit entsprechendem Abstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zulässig ist. So wird verhindert, dass derartige Baulichkeiten im Straßenraum hervortreten und eine nicht gewollte Dominanz erreichen. 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 Wethau maximal festgesetzten zwei überdachten Stellplätze bzw. Garagen in der gewollten Anordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Gemeinde Wethau das adäquate Maß bezüglich einer geordneten baulichen Entwicklung dar.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.

Die angestrebte Baustruktur verträgt kein (nachträgliches) Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. 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 von Wethau zeigen.

Des Weiteren ist aus ortsgestalterischen Gründen die Anlage von Nebenanlagen (bis zu zwei nicht überdachte Stellplätze sowie ein Müllbehälterstellplatz)

im Bereich eines 5 m-Streifens, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen, zulässig. Überdachte Stellplätze und Carports dagegen nicht, wie vorstehend aufgeführt.

## **5.5 Grünordnung Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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 nur für den Teil der Planung erforderlich, der mit seinen baulichen Festsetzungen über den bisherigen Umfang hinausgeht. Dies trifft in erster Linie auf den Erweiterungsbereich zu, aber auch auf Änderungen im bisherigen Plangeltungsbereich, durch die zusätzliche Umweltauswirkungen und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und Anpflanzung sowohl ortsgestalterisch und städtebaulich begründet daher als auch um den nötigen Ausgleich i. S. d. Eingriffsregelung des BNatSchG zu sichern.

Neben Vorgaben für die interne Durchgrünung des Baugebietes kommt auch der Einbindung in die Landschaft Bedeutung zu, daher soll hier zur randlichen Eingrünung eine durchgängige Gehölzstruktur entwickelt werden und die Grenzen zwischen den neuen Wohngrundstücken sollen mit Heckenanpflanzungen begleitet werden. Die 2. Änderung führt die bisherigen Grünfestsetzungen inhaltlich fort und nimmt quasi eine zeitgemäße Anpassung an die aktuellen Planungsabsichten vor (neue Bauflächen- und Gebietsabgrenzungen), ebenso wird mit dem Erweiterungsbereich verfahren. 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 sowie für (interne und externe) geeignete Kompensationsmaßnahmen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den unbefestigten Straßenzug "Kirchberg/ Am Kirchberg". Eine Änderung der bestehenden äußeren Verkehrserschließungssituation des Wohngebietes ergibt sich durch die vorgelegte 2. Änderung, Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" nicht. Die bereits ausgebauten Straßen "Kirchberg" bzw. "Am Kirchberg" (außerhalb des Plangeltungsbereiches) sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erweitern und für den fließenden Verkehr in einem ausreichend leistungsfähigen Zustand herzurichten, wie bereits als Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes vorgesehen. Modifiziert wird die Erschließung im

Allgemeines Wohngebiet WA durch einen Straßenstich mit Wendeanlage, welcher von Süden nach Norden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) führt, anstelle der bislang nach Westen abgewinkelten Verkehrsführung mit Anschluss an das Flurstück 311, Flur 1, Gemarkung Wethau. Die Wendeanlage dient zugleich als Zufahrtsmöglichkeit zu den außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Grundstücken auf den Flurstücken 123/1 und 122/1, Flur 1 der Gemarkung Wethau. Mit der Festsetzung der modifizierten Erschließungsanlage wird zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform geachtet.

Entlang der Bestandsstraße "Kirchberg/ Am Kirchberg" ist ein Fußweg angeordnet. Dieser ist ebenfalls in das Plangebiet weiterzuführen. Einen separaten Fuß- und Radweg entlang der Stichstraße gibt es nicht, die Erreichbarkeit der Baugrundstücke kann dennoch in guter Weise gewährleistet werden.

#### Park- und Stellplatzflächen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA wird festgesetzt, dass dieser auf den jeweiligen Baugrundstücken abzudecken ist. Die erforderlichen Stellplätze werden somit 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 möglich.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch Buslinien des ÖPNV entlang der Hauptstraße (B 87/ B 180) in einer Wegedistanz von rd. 300 m zum Änderungsbereich bedient. Dieser Zustand soll unverändert erhalten bleiben.

### **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Versorgungsleitungen befinden sich bereits in der angrenzenden und in das Plangebiet hinein führenden öffentlichen Verkehrsfläche (Am Kirchberg). Hiervon ausgehend werden die Leitungen der technischen Infrastruktur für das Allgemeine Wohngebiet WA über den Straßenstich mit Wendeanlage dem Baugebiet zugeführt. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

### 5.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem Straßenraum der Erschließungsstraße "Am Kirchberg" über den Straßenstich an die Baugebiete herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne (WAF SUF) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

#### Hinweise:

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung<sup>9</sup>, 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 spätestens 4 Wochen vorher angezeigt werden. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der aktuell gültigen Fassung<sup>10</sup> entspricht.

### 5.7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem, welches aus dem Straßenraum der Erschließungsstraße "Am Kirchberg" an das Baugebiet herangeführt wird. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach vorheriger Abstimmung nach den technischen Vorgaben des Entsorgers, dem Abwasserzweckverband Naumburg, vorzunehmen. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

### 5.7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen kann nicht direkt auf den Baugrundstücken versickert werden, da sich im Untergrund bis zu 10 m mächtige Basisgipslager befinden. Eine konzentrierte bzw. punktförmige Versickerung von Regenwasser im Plangebiet könnte zu Auslaugungsvorgängen mit anschließendem Verbruch führen. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf den Baugrundstücken und auch von den Erschließungsstraßen in das öffentliche Netz einzuleiten. Regenwasser

---

<sup>9</sup> 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)

<sup>10</sup> Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 3a des Gesetzes vom 28.06.2022 (BGBl. I S. 938)

von Dachflächen kann auch in Behältern zur Brauchwasserversorgung im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke gesammelt werden.

In der B 87/ B 180 ist ein Mischwasserkanal, der gegenwärtig nur noch zur Regenentwässerung dient. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob dieser ggf. zur Regenentwässerung für das Plangebiet dienen kann. Die Erschließung des Baugebietes ist nach vorheriger Abstimmung nach den technischen Vorgaben des Entsorgers, dem Abwasserzweckverband Naumburg, vorzunehmen.

Hinweise:

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich.

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.

#### 5.7.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) befinden sich im Straßenraum der Straße "Am Kirchberg". Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung beim Versorgungsträger einzureichen.

#### 5.7.5 Gasversorgung

Die Gasleitungen Stadtwerke Naumburg befinden sich im Straßenraum der bereits bestehenden Straße "Am Kirchberg" außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 5.7.6 Telekommunikation

Eine Telekommunikationstrasse (der Deutschen Telekom) befindet sich im Bereich des Straßenseitenraumes der bereits bestehenden Straße "Am Kirchberg" außerhalb des Plangebietes. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich.

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 <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zur Verfügung.

#### Hinweise:

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 vermieden wird und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

### **5.8 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. Die Baugrundstücke können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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 KrWG<sup>11</sup>).
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 den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Nach § 8 der GewAbfV<sup>12</sup> sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Regelungen

---

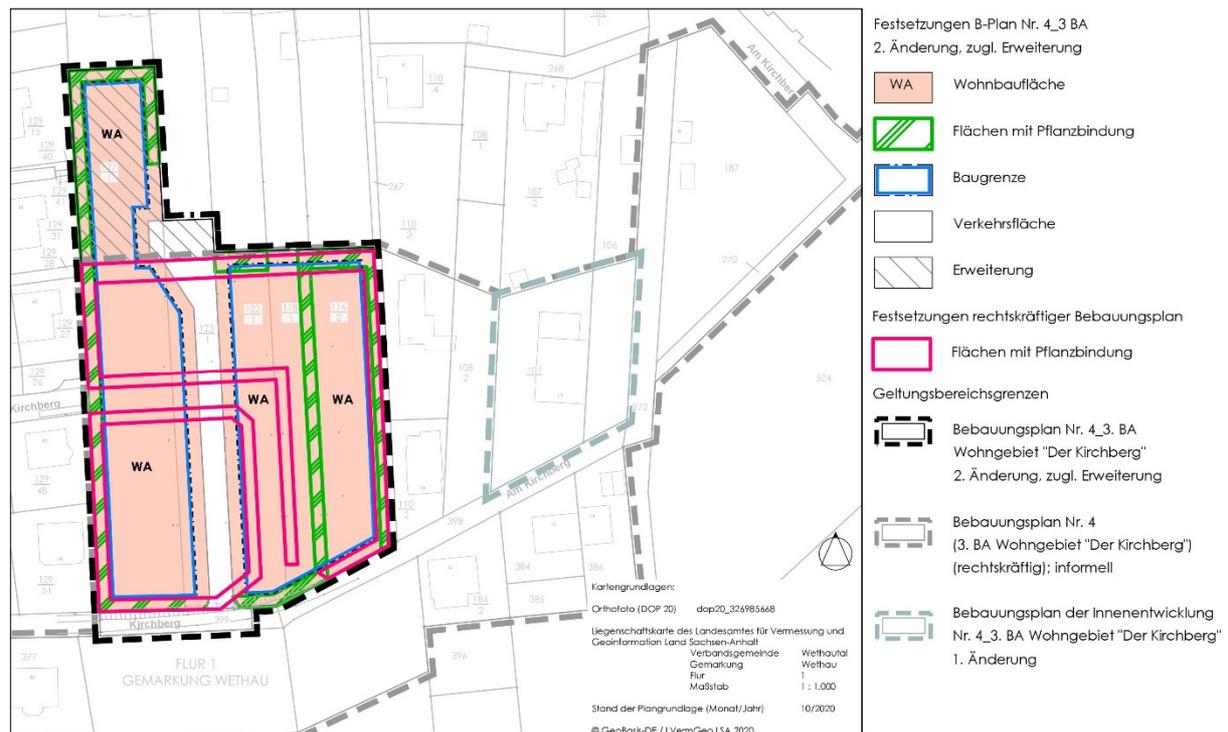
<sup>11</sup> KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

<sup>12</sup> GewAbfV - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung) vom 18.04.2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit gültigen Fassung

- zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV) aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG<sup>13</sup> i. V. m. § 2 der AVV.
  5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des KrWG<sup>13</sup> i. V. m. der AVV und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
  6. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.4 "Bauschutt", einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen (z. B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc.), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
  7. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
  8. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG<sup>13</sup> anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV'5) geregelt.

## **5.9 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, damit ist kein Umweltbericht erforderlich. Dies ist möglich, weil durch die hiesige 2. Planänderung und Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erweiterung eines Wohnstandortes keine uvp-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und keine schweren Unfälle i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG zu erwarten sind.



Unbenommen davon muss aber beurteilt werden, ob die neuen Inhalte der Bauleitplanung möglicherweise Auswirkungen auf die Umwelt und die Naturschutzgüter hervorbringen, für die die sog. Eingriffsregelung der §§ 14ff BNatSchG anzuwenden ist bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben der § 44ff NatSchG. Für den Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt und zur Ermittlung möglicher Eingriffe und für deren Ausgleich findet das LSA-Modell Anwendung.

### 5.9.1 Aktueller Zustand

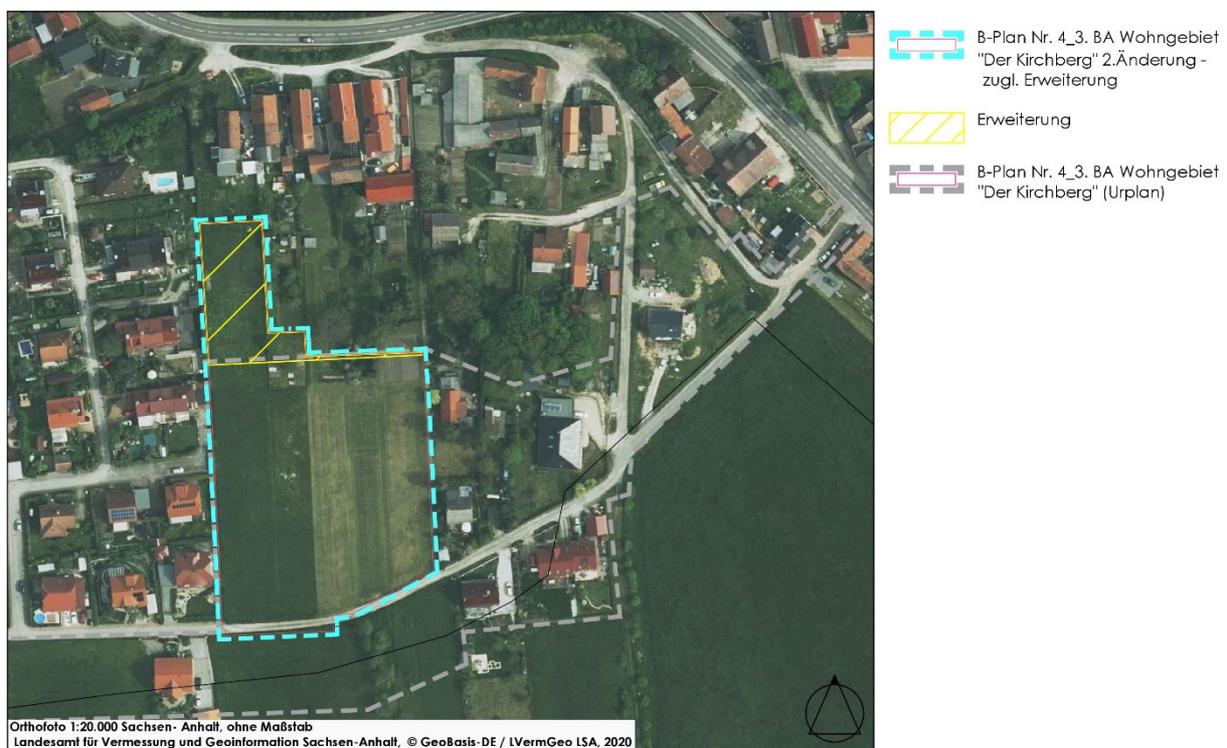
Das Plangebiet erstreckt sich über unbebautes Gelände nördlich der Straße "Am Kirchberg". Es reicht nach Westen bis an die Grenzen der vorhandenen Wohnsiedlung am Kirchberg. Es handelt sich hauptsächlich um Dauergrünland, das in der Vergangenheit mehr oder weniger intensiv und inzwischen teilweise gar nicht mehr genutzt wird. Ein Bereich im Norden wird als Hausgarten genutzt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind durch die überwiegend extensiven Vornutzungen nur mäßig überprägt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit kaum eingeschränkt. Sie können ihre Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts und durch die Planung sind keine geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG betroffen. Das nächst gelegene Schutzgebiet, das LSG "Saale" beginnt jenseits der Wohngrundstücke der südlichen Straßenseite von "Am Kirch-

berg". Als der Urplan aufgestellt wurde, erfolgte die Auslösung des Plangeltungsbereiches aus dem LSG<sup>13</sup>. Die mit der 2. Änderung geplante Erweiterungsfläche ist ebenfalls nicht von den LSG-Ausweisungen erfasst. Das in der Nähe (Nordosten) befindliche, gem. § 30 BNatSchG (§ 22 NatSchG LSA) geschützte Biotop im ehemaligen Steinbruch, das der Ursprungplan ausgespart hatte, ist von der 2. Änderung und Ergänzung nicht betroffen.

Die gesamte Ortslage befindet sich innerhalb des Naturparks "Saale-Unstrut-Triasland". In der landesweit aufgestellten Biotopverbundplanung (ÖVS LSA)<sup>14</sup> sind für den Plangeltungsbereich und dessen Umfeld keine Schutz- oder Entwicklungsflächen ausgewiesen. Innerhalb der Grenzen des LSG "Saale" werden im Süden und Westen Entwicklungsflächen mit der Nr. 214 "Wethautal" ausgewiesen: Erhaltung der naturnahen Bauchstrukturen und ihrer Auen.



Im August 2022 wurde eine fachgutachterliche Begehung des Geländes durchgeführt und anschließend ein artenschutzrechtliche Stellungnahme (AFS) verfasst<sup>15</sup>. Zu dem Zeitpunkt hatte die Nutzung bereits nachgelassen, Teilflächen waren offenbar länger nicht gemäht oder gärtnerisch genutzt worden. Die Artengruppen Brutvögel und Reptilien wurden als untersuchungsrelevant ermittelt, weitere Artengruppen wie z. B. Fledermäuse konnten durch das Fehlen geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

<sup>13</sup> Verordnung des Burgenlandkreises über die Festsetzung des LSG "Saale" vom 13.08.2022

<sup>14</sup> Büro für Landschaftsplanung, Regionalentwicklung Umweltberatung Dipl.-Ing. Dieter Meyer (Verf.): Planung von Biotopverbundsystemen im Burgenlandkreis, März 2006

<sup>15</sup> LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtliche Stellungnahme Bebauungsplan Wethau – Wohngebiet "Der Kirchberg", 25.08.2022

Die AFS wurden als Potenzialanalyse anhand der vorgefundenen Biotoptypen und Strukturen verfasst. Dafür wurde das Gelände am 23.08.2022 bei sonnigem warmen Wetter mehrfach vollflächig abgeschritten. Die Betrachtungen für die Artenschutzrechtliche Stellungnahme erfolgten nach der worst-case-Methodik, gezielte Erfassungen von Artengruppen wurden nicht durchgeführt. Die folgenden Ausführungen sind dem Gutachten entnommen, das vollständig als Anhang der Begründung beigelegt wird.

### Grünland, Gärten

In den Gärten befinden sich verschiedenste Ziersträucher und Koniferen sowie einige Kirschen, auf den brach liegenden Flächen kommt sukzessive ruderaler Aufwuchs auf. Alter Laubbaum-Bestand ist nicht vorhanden. Eine Teilfläche des Grünlandes wird regelmäßig gemäht und kurzgehalten, u. a. damit sie zum Erreichen der Gärten überfahren werden kann. Das übrige Grünland stellt sich aktuell als Grünlandbrache dar, neben Gräsern sind zahlreiche Kräuter zu finden. Eine kleine Gruppe (Gebüsch) aus Kirschen und Liguster hat sich entwickelt, weil an der Stelle Holz und Betonelemente gelagert wurden, so dass sie von der Mahd ausgespart war.

Die Gutachter merken an, dass die Vegetation zum Zeitpunkt der Bestandserfassung durch die zurückliegende lange Trockenphase untypisch ausgeprägt war, die vorkommenden Arten, v. a. die Gräser aber doch als Magerkeitszeiger zu werten sind und zu Halbtrockenrasen vermitteln. Das vorgefundene Artenspektrum erfüllt die Mindestanforderungen des LRT 6510: magere Flachland-Mähwiese, wegen der Magerkeitszeiger (s. o.) unterliegt es in Sachsen-Anhalt dem Biotopschutz n. § 22 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG LSA. Die Gutachter führen dazu weiter aus, dass es sich um eine Minimalausprägung handelt. Gemäß Biotoptypen-Richtlinie LSA<sup>16</sup> müssen mindestens 10 Arten aus der Liste der für den LRT charakteristischen Arten vorkommen. Das war im August 2022 der Fall. Hinsichtlich der Ausprägung handelt es sich um den Status C – mittel bis schlechte Ausprägung.

Wenn sich die Fläche zunehmend als Brachfläche entwickelt, verschlechtert sich der Biotopzustand und die Artenzusammensetzung entspricht wahrscheinlich bald nicht mehr dem LRT-Status.

### Brutvögel

Das Grünland hat lt. Gutachter nahezu keine Bedeutung für Brutvögel. Wegen der geringen Ausdehnung kommt es z. B. für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter nicht in Betracht. Ebenfalls ungünstig sind die frühe Mahd und das Befahren der noch regelmäßig genutzten Bereiche. Die brachliegenden Flächen sind zwar als Bruthabitate grundsätzlich geeignet, unterliegen aber wegen der Siedlungsrandlage einer erhöhten Störungsintensität. Daher sind am ehesten die Gehölze auf der Gartenbrache als potenzielle Brutplätze anzupre-

---

<sup>16</sup> Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.05.2020

chen. In Frage kommen sie für ubiquitäre Gartenvögel wie sie in den umliegenden Gärten anzutreffen sind. Diese sind i. d. R. sehr störungstolerant und nicht nistplatztreu, so dass sie im "Bedarfsfall" ausweichen können.

### Reptilien

Am 23.08. 2022 fand eine intensive Prüfung der Fläche auf Zauneidechsen statt. Ende August sind die juvenilen Tiere bereits größtenteils geschlüpft, so dass Aktivitäten auf der Fläche zu erwarten gewesen wären, aber trotz geeigneten Wetters konnte kein Nachweis erbracht werden. Wahrscheinlich sind die wenigen vorhandenen Strukturen nicht ausreichend für die Habitatanforderungen der Art an ein hinreichendes Mosaik aus wärmeexponierten Bereichen, offenen Sandflächen für die Eiablage und Versteckmöglichkeiten. Außerdem wird das Gelände von Hunden und Katzen aufgesucht, die sich als effektive Prädatoren für Zauneidechsen erwiesen haben. Daher und wegen der ungünstigen Habitatstrukturen schließen die Gutachter eine Betroffenheit – mangels Vorkommen – aus.

### 5.9.2 Planung/ Auswirkung

Durch den Bebauungsplan kommt es zur Überbauung und Versiegelung von Grundflächen und damit zu Funktionsverlusten für die Schutzgüter, hauptsächlich sind Boden und Wasserhaushalt betroffen und von den Flächenverlusten auch Pflanzen und Tiere. Klimatische Auswirkungen sind in Anbetracht der offenen Bauweise, der topographischen Lage und der gewählten Baudichte nicht zu erwarten. Da sich der Baustil mit den Gebäudehöhen und Gebäudeformen an die vorhandene Bebauung anpassen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Der Übergang zur Landschaft soll durch Eingrünung gestaltet werden.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete sind nicht betroffen. Bei den Vegetationsverlusten handelt es sich um für die Region typische Siedlungs- und Übergangsbiotope, die kurz- bis mittelfristig wiederherstellbar sind. Wertvolle Strukturen und Gehölzbestände werden nicht beeinträchtigt. Das Grünland weist aber (noch) eine Artenzusammensetzung auf mit Anklängen an geschützte Biotop- bzw. Lebensraumtyp magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) aus der Liste des Anhang II FFH-RL.

Potenzielle Lebensräume für die heimische Fauna werden durch die Bautätigkeiten auf dem Gelände zunächst gestört bzw. temporär während der Bauphase sind so gut wie keine Habitatqualitäten gegeben. Infolge der Neugestaltung der Gärten kommen aber wieder Strukturen hinzu. Die Biotopstrukturen der Umgebung und die dortigen Habitateigenschaften werden nicht beeinträchtigt.

Wenn Baumaßnahmen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brutsaison (01.03. bis 30.09.) stattfinden, kommt es laut der Gutachter nicht zu artenschutz-

rechtlichen Konflikten. Eine Verringerung des Brutplatzangebotes ist bei der geringen Größe des geplanten Baugebietes nicht signifikant, da es im Umfeld hinreichend geeignete Gehölzstrukturen gibt. Ebenfalls nicht relevant sind potenzielle Auswirkungen auf die Zauneidechse, da diese wegen der ungünstigen Habitatstrukturen (s.o.) im Plangebiet nicht vorkommt.

### Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" wurde anhand der Biotoptypenliste des sog. "Pfälzischen Modells"<sup>17</sup> durchgeführt, da zu dem Zeitpunkt der Aufstellung (des Urplan) für Sachsen-Anhalt noch keine entsprechende Richtlinie erlassen worden war. Für das aktuelle Verfahren wird das LSA-Modell verwendet. Nicht alle Biotoptypen lassen sich 1:1 übertragen, für die im Plangeltungsbereich vorkommenden Strukturen ist aber hinreichend Vergleichbarkeit gegeben, ohnedies lässt sich der Ausgangszustand zum Zeitpunkt der erstmaligen Bestandserfassung des Urplans in der Realität nicht mehr unbedingt nachvollziehen. Seinerzeit wurde das heutige Grünland als Wiese und Kleinacker (selber Biotopwert) eingestuft, geschützte oder seltene Arten und Biotope wurden nicht kartiert, den Flächen wurde kein großes ökologisches Potenzial zugeschrieben. Da für den überwiegenden Teil der Flächen des Plangeltungsbereichs die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits mit dem Urplan angewendet wurde, werden Änderungen dort verbal-argumentativ bewertet. Die mit dem Erweiterungsbereich neu hinzukommenden Flächen werden anhand des LSA-Modells bilanziert, der dort erstmalig zustande kommende Eingriff muss durch geeignete Maßnahmen der hiermit aufgestellten neuen Bauleitplanung kompensiert werden.

### Versiegelte / versiegelbare Flächen

<b>Urplan</b>	Vorher	Nachher	<b>Summe</b>
WA, bebaubar	2.060 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	950 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	-120 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3.010 m<sup>2</sup></b>	<b>3.230 m<sup>2</sup></b>	<b>220 m<sup>2</sup></b>
<b>Erweiterung</b>	Vorher	Nachher	<b>Summe</b>
WA, bebaubar	0 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>595 m<sup>2</sup></b>	<b>595 m<sup>2</sup></b>
<b>Neuversiegelung gesamt</b>			<b>= 815 m<sup>2</sup></b>

<sup>17</sup> Verfügung der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz

<b>B-Plan Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Am Kirchberg" - 2. Änderung Erweiterung</b>						
Code	Biotop- / Nutzungstyp	Wertpunkte BWP/m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Fläche	Biotopwertpunkte	Fläche	Biotopwertpunkte
GMG (LRT 6510)	Magere Flachland-Mähwiese mittlere bis schlechte Ausprägung*	22	1.250 m <sup>2</sup>	27.500 BWP		
BW	WA (GRZ 0,35 zzgl. Überschreitung bis 0,4), bebaubar	0			435 m <sup>2</sup>	0 BWP
AK.	WA unbebaut / begrünt: Hausgarten mit Bepflanzung	6			380 m <sup>2</sup>	2.280 BWP
HHA	Fläche mit Pflanzbindung	14			275 m <sup>2</sup>	3.850 BWP
VS	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	0			160 m <sup>2</sup>	0 BWP
<b>Summe</b>			<b>1.250 m<sup>2</sup></b>	<b>27.500 BWP</b>	<b>1.250 m<sup>2</sup></b>	<b>6.130 BWP</b>
<b>Differenz</b>						<b>-21.370 BWP</b>

\* Erhaltungszustand C (Tabellenwert minus 8 BWP)

### Kompensation

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung für den Urplan hatte ergeben, dass im Plangeltungsbereich keine vollständige Kompensation erbracht werden kann. Im Gebiet selbst wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken und Gehölzen und Bepflanzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie straßenbegleitend vorgenommen. Für den hiesigen Änderungsbereich sind aus dem Urplan nur Grünfestsetzungen als Hecken und in den Gärten der Wohngebiete sowie 5 Straßenbäume (Planstraße A) relevant. Diese Maßnahmen werden durch die aktuellen Festsetzungen fortgeführt. Als externe Maßnahmen wurden im Urplan 3 Bereiche festgesetzt, die durch das aktuelle Verfahren nicht berührt werden und weiterhin Gültigkeit haben:

- Ersatzmaßnahme 1, Flur 2, Flurstück 181: Anpflanzung einer 120 m langen Hecke und 6 Einzelbäumen (am Spielplatz/Sportplatz)
- Ersatzmaßnahme 2, Flur 1, Flurstück 455/188: Anpflanzen von 9 Obstgehölze (Feldweg südlich der Straße "Am Kirchberg")
- Ersatzmaßnahme 3, Flur 1, Flurstück 232: Anpflanzen von 15 Bäumen (Kochs-Holz / an der "Antenne" in der südwestlichen Feldflur)

Da sich mit der 2. Änderung zugleich Ergänzung des Bebauungsplanes im Ergebnis der E/A-Bilanzierung weiterer Kompensationsbedarf für den Ergänzungsbereich (s. o.) ergibt, der im Plangeltungsbereich nicht abgegolten werden

kann, müssen weitere externe Maßnahmen zugeordnet und festgesetzt werden.

### Externe Kompensationsmaßnahme (Am Sportplatz)

Flurstück 361/273, Flur 2, Gemarkung Wethau: Baumreihe und Blühstreifen

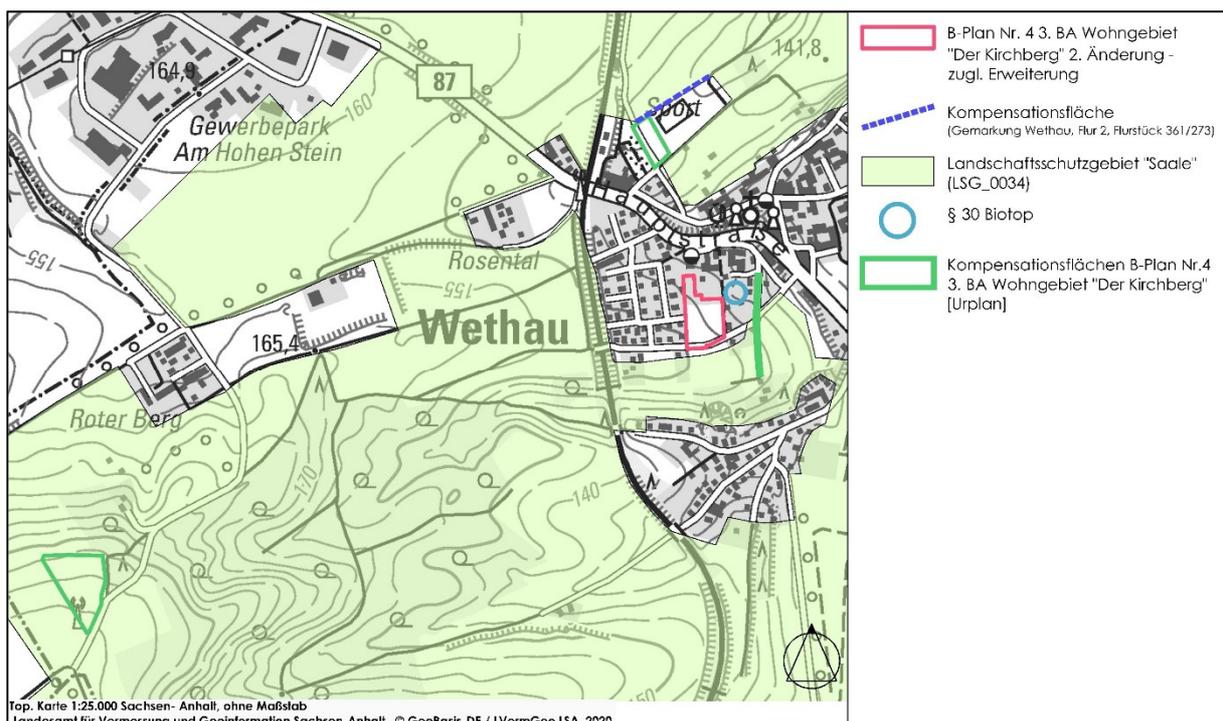
Zur Kompensation der durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet „Der Kirchberg“ hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wird eine lineare Eingrünungsmaßnahme in der Nähe des Sportplatzes zugeordnet.

Bisherige Landwirtschaftsfläche soll durch Einsatz einer geeigneten gebietsheimischen Saatgutmischung auf einem Streifen von 4,00 m Breite und 170,00 m Länge zu einem Blühstreifen entwickelt und dauerhaft extensiv gepflegt werden. Die Mahd soll zur Förderung der Biodiversität nicht vor Ende Juni erfolgen.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 361/273, Flur 2, Gemarkung Wethau, ist eine Baumreihe mit Hochstämmen standortgerechter Laubholzarten oder Obstbäumen gemäß Artenliste anzulegen. Die Pflanzabstände sollen mindesten 8,00 m und maximal 12,00 m betragen.

Mit der Maßnahme und durch die extensive Pflege soll die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes verbessert werden. Sie dient der Eingrünung und Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft und zur Förderung der Biodiversität. Es wird eine verbindende Grünstruktur i. S. d. Biotopvernetzung geschaffen.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.



## 5.10 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>18</sup> (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Bahnstrecke Naumburg-Mertendorf-Teuchern ist eine Nebenstrecke. Der geringste Abstand zwischen Bahnstrecke und Geltungsbereich beträgt 170 m. Ein häufiger Zugverkehr tritt hier nicht auf. Das Gleisbett liegt 7 bis 10 m tiefer als die direkt angrenzende Wohnbebauung des 2. BA des Wohngebietes "Der Kirchberg", welcher sich zwischen Gleis und hiesigem Plangeltungsbereich befindet. Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens zum 2. BA wurde die Immissionsschutzproblematik bereits geklärt. Es liegen keine Beeinträchtigungen durch die Bahnstrecke vor.

Es befinden sich in der Umgebung, etwa 85 m nördlich von der Grenze des Bebauungsplangebietes entfernt, die Bundesstraße 180/87. Zwischen Bundesstraße und dem Plangebiet befindet sich weitere Wohnbebauung, welche die auftretenden Immissionen abschirmt. Außerdem liegt die Bundesstraße ebenfalls etwa 10 m tiefer. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei ungünstigen Windverhältnissen zu temporär wahrnehmbaren Lärmbelastungen kommen kann. Gemäß EU-Lärmkartierung 2017 für die Gemeinde Wethau<sup>19</sup> werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Für die Stadt Naumburg und die Gemeinde Wethau sind Ortsumgehungsstraßen geplant. Diese sollen in Verbindung mit der Verlegung der B 87/ B180 im Südwesten an der Gemeinde vorbeiführen, um den Ortskern zu entlasten. Eine genaue Streckenführung ist noch nicht festgelegt, da sich das Vorhaben noch in der Vorplanung befindet. Festsetzungen zum Schallschutz sind aus Sicht der Gemeinde Wethau nicht notwendig, da das geplante Wohngebiet immer weiter entfernt ist, als die bereits vorhandene Wohnbebauung (des 1. und 2. Bauabschnittes des Wohngebietes "Der Kirchberg"). Für diese vorhandene, näher gelegene Wohnbebauung sind zu gegebener Zeit Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Planung der Ortsumgehung durch das Straßenbauamt vorzusehen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms innerhalb des Wohngebietes kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung des Baugebietes keine signifikant erhöhte verkehrliche Fre-

---

<sup>18</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

<sup>19</sup> 3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen gemäß EU-Umgebungsärmrichtlinie in Sachsen- Anhalt für die Gemeinde Wethau, Stand 2017

quantifizierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch (Straßen-)Verkehrslärm kommen.

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen anderen zusätzlichen Emissionen ist nicht zu rechnen. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht erkennbar.

Hinweise:

Immissionen können auch von den in der Wohnbebauung zu installierenden Heizungsanlagen/ Wärmepumpen verursacht werden. Sie sollten daher so aufgestellt und betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Es sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten. Es sind Geräte einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schallleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben. Die Geräte sind (unter Beachtung des Körperschalls) so aufzustellen, dass zusätzliche Schallbelastungen verhindert und die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jederzeit eingehalten werden. Die Errichtung und der Betrieb einer nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlage unterliegen den Vorschriften der § 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BImSchG.

### **5.11 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Gemeinde Wethau durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche sicherzustellen. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig werden (Objektschutz). Art und Ausgestaltung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der konkreten Projektplanung mit dem Burgenlandkreis, Amt für Brand- u. Katastrophenschutz und Rettungswesen, der Gemeinde Wethau und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanänderung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist vor Baubeginn abzustimmen.

Mit der Trinkwasserleitung kann der Löschwasserbedarf durch den Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne (WAF SUF) nicht bereitgestellt werden. Es stehen keine Brunnen, öffentliche Gewässer oder Löschwasserbehälter inner-

halb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Ein Löschwasserbehälter (unterirdisch) war im südlichen Bereich des Flurstückes 187, Flur 1, Gemarkung Wethau, außerhalb des Plangebietes angedacht. Für diesen Zweck wurde hier im Bebauungsplan Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausgewiesen.

## **5.12 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Verbandsgemeinde Wethautal nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

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.

## **5.13 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale. Jedoch sind im Gemeindegebiet von Wethau gemäß Flächennutzungsplan mehrere archäologische Kulturdenkmäler vorhanden. Eines befindet sich zum Teil im Bereich des hiesigen Planungsvorhabens. Es handelt sich hierbei um Fundplätze vom Neolithikum bis zum Mittelalter. Da vorgeschichtliche Siedlungen große Ausdehnungen besitzen, ist davon auszugehen, dass der Umfang der archäologischen Kulturdenkmale größer sein könnte, als im FNP dargestellt ist. Die historischen Ortskerne stellen archäologische Flächendenkmale dar, da im Untergrund Sachzeugnisse der Ortsgeschichte vorhanden sind. In der Gemeinde Wethau, außerhalb des Plangeltungsbereiches, befindet sich außerdem das Naturdenkmal ND 0089 BLK Vier Linden, das im FNP als bestehendes Schutzobjekt gekennzeichnet wurde.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

### **5.14 Altlasten/Bodenschutz**

Das Umweltamt des Burgenlandkreises verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Burgenlandkreis. Der Gemeinde Wethau sind im Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA<sup>20</sup> ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA).

### **5.15 Baugrund**

Im Rahmen der Planung des zweiten Bauabschnittes des Wohngebietes "Der Kirchberg" war vom Geologischen Landesamt darauf verwiesen worden, dass aufgrund von Höhlen im Gebiet ein karstgeologisches Gutachten erforderlich sei. Wegen des gipshaltigen Untergrundes bestand der Verdacht auf Verbruch durch Karsterscheinungen. Daraufhin wurde im August 1994 von der Gemeinde Wethau ein solches Gutachten in Auftrag gegeben.

Der Kirchberg Wethau befindet sich im Bereich des Rötäusstriches. Unterhalb des Kirchberges tritt der Rötäusstrich durch eine etwa 15 m mächtige Basisgipsablagerung deutlich in Erscheinung. Die Bebauung südlich der Kirche steht auf diesem Basisgips. Dieser ist stellenweise von Tonen und Mergeln in unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt. Aufschlüsse in Baugruben haben bestätigt, dass in diesen Tonen Lagen von Gips vorhanden sind. Akute Erdfallvorgänge sind aus historischer Zeit nicht bekannt. Dennoch wurden Maßnahmen aufgezeigt, welche zu beachten sind, um Schäden zu vermeiden bzw. direkte Gefährdungen zu erkennen. Diese wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" aufgenommen und inhaltlich in die 2. Änderung, zugleich Erweiterung übernommen.

---

<sup>20</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Das Geologische Landesamt hat zum damaligen Zeitpunkt nach Durchsicht des Karstgeologischen Gutachtens eingeschätzt, dass das Gebiet aus ingenieurgeologischer Sicht grundsätzlich bebaubar ist. Die im Untergrund vorgefundenen Hohlräume sind fossilen Ursprungs. Große Lösungshohlräume im Gips sind nicht zu erwarten, sofern kein anthropogener Wassereintrag (z. B. defekte Wasserleitungen, Schluckbrunnen u. a.) erfolgt, der die Gipsbereiche oberhalb des natürlichen Grundwasserspiegels auflösen kann. Da bisher keine rezente Erdrückungen oder Senkungen im Raum Wethau auftraten zeigt, dass die fossil unter anderen hydrologischen Bedingungen (höheres Vorflutniveau) angelegten Hohlräume einen stabilen Zustand besitzen und seit ihrer Entstehung keine wesentliche Volumenzunahme erfahren haben.

Der Standort Wethau wird hinsichtlich der Gefährdungskategorie mit 2 – 3 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Entstehung von Erdfällen zwar nicht völlig ausgeschlossen werden kann, jedoch die Ereigniswahrscheinlichkeit sehr gering ist. Neben den Maßnahmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind, wurde vom Geologischen Landesamt darauf verwiesen, dass Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden sollten. Das Geologische Landesamt ist umgehend zu informieren, wenn bei Aushubarbeiten für die Fundamente Anzeichen auf Hohlräume im Untergrund festgestellt werden. Die Erfahrungen aus der Bautätigkeit des 2. Bauabschnittes haben gezeigt, dass die Wahrscheinlichkeit des Antreffens von Hohlräumen gering ist. Es gab hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude bisher keine Probleme.

Am 10.10.2022 wurde erneut eine Baugrunduntersuchung<sup>21</sup> zur Standorterkundung innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung wurden 3 Sondierungsbohrungen bis max. 3,20 m unter Geländeoberkante abgeteuft, lage- und höhenmäßig eingemessen sowie geotechnisch aufgenommen und bewertet. Hierbei wurden unter einer Oberflächenbedeckung aus humosem Oberboden (Mutterboden) zunächst humos durchsetzte Abschwemmmassen erkundet, die von Tonsteinersatz unterlagert werden. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Für den Kanalbau (innerhalb der Verkehrsfläche) wird eine Stabilisierung der Kanalsole sowie die Anwendung eines höherwertigen Verbaus empfohlen. Eine Wasserhaltung gemäß Jahreszeit und Wasserandrang ist im offenen System anzuwenden. Für den Straßenausbau sind ebenfalls Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich, um die Grundtragfähigkeit zu erreichen. Im Gutachten sind zwei Varianten erläutert. Es sind Eignungsprüfungen durch Probeflächen oder gleichwertige Maßnahmen zu veranlassen.

Bei der Gründung von Bauwerken ist folgendes zu beachten:

Ohne Unterkellerung sollte die Gründung über eine bewehrte Bodenplatte mit unterlagernden Boden-/Stabilisierungspolstern in den Tonsteinersatzmaterialien mit einer mindestens steif plastischen Konsistenz erfolgen. Die Tragfähigkeit

---

<sup>21</sup> Baugrund- Übersichtsgutachten – Standorterkundung für Wohngebiet "Am Kirchberg" in 06618 Wethau, Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow aus Jena, 1. Bericht vom 16.11.2022

ist durch Sohlstabilisierung und/ oder Bewehrung mit Geotextil/ Geogitter zu verbessern. Vollständig unterkellerte Bauwerke sollten über eine Gründung bestehend aus einer bewehrten Bodenplatte im Bereich des Tonsteinersatzes verfügen. Eine Sohlstabilisierung mittels Magerbeton ist notwendig. Die detailliertere Erläuterung ist im Baugrundgutachten nachzulesen, welches als Anlage der Begründung beigegeben ist.

Werden die Gründungs- bzw. Aushubsohlen aufgrund einer oberflächennahen Lastabtragung die Grundwasseroberfläche nicht unterschneiden, sind lediglich normale Wasserhaltungsmaßnahmen entsprechend dem tatsächlichen Wasserandrang erforderlich. Für Untergeschosse/Kellergeschosse werden Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 und DIN 18533-1:2017-07 gefordert. Unterschneiden die Gründungs- bzw. Aushubsohlen die Grundwasseroberfläche, sind Wasserhaltungsmaßnahmen unter Beachtung der anstehenden Lockergesteine und des tatsächlichen Wasserandranges während der Zeit der Erdarbeiten und im Nutzungszeitraum notwendig.

Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist nicht möglich. Aufgrund der potenziellen Subrosionsgefährdung ist die konzentrierte und punktuelle Einleitung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser sowie sonstigem Wasser dringend zu vermeiden.

Hinweise:

- Standortbezogene Baugrunduntersuchungen nach Festlegung der endgültigen Lage der einzelnen Bauobjekte sind unumgänglich. Auf der Grundlage dieser detaillierten Baugrunduntersuchungen müssen die erforderlichen Gründungsvarianten, Gründungstiefen, Stabilisierungsmaßnahmen, Bodenaustauschmächtigkeiten und Abdichtungsmaßnahmen präzisiert werden, um technisch einwandfreie und sichere Gründungen der Wohngebäude zu gewährleisten.
- Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 20.10.2022 befindet sich der Standort im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins (Röt). Der Röt enthält hier an seiner Basis ein ca. 10 m mächtiges Gipslager (Basisgips), innerhalb diesem wurden 1979 von Höhlenforschern im Bereich Kirchberg ein Hohlraumkomplex entdeckt. Trotz nachgewiesener Hohlräume im Basisgips sind aus Wethau bisher keine Erdeinbrüche (Erdfälle) bekannt. Die Erdfallgefährdung wird deshalb als gering eingeschätzt. Völlig auszuschließen sind Erdfälle oder bruchlose, lokale Senkungen im Standortbereich jedoch nicht. Sollten bei Baugrunduntersuchungen oder Gründungsarbeiten Anzeichen von Hohlräumen im Untergrund angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

## 6. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Bergbau

Im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens teilte das Landesamt für Geologie und Bergwesen in der Stellungnahme vom 20.10.2022 mit, dass sich das Vorhaben in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung befindet:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Steinsalze einschließlich auftretender Sole Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Naumburg/Bad Kösen mbH, Parkstraße 4-6, 06628 Naumburg OT Bad Kösen

Die in der vorgenannten Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechteinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 2. Änderung	<b>0,81 ha</b>	<b>100%</b>
<u>- Baugebiete</u> Allgemeines Wohngebiet	0,71 ha	87,65%
<u>- Verkehrsflächen</u> Öffentliche Verkehrsflächen	0,02 ha	2,47%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,08 ha	9,88%

## 8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN/BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Ergänzung des Wohnraumangebotes in der Gemeinde Wethau, im Bebauungsplangebiet der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", ist ein Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Grundsätzlich besteht dabei der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept in Form einer maßstäblichen Ergänzung der Baustrukturen des Wohngebietes "Der Kirchberg" und damit der Arrondierung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Wethau. Eine gestalterisch

strukturierte Bebauung trägt dieser gewollten städtebaulichen Zielstellung Rechnung. Teile des Kirchberges wurden bereits vor 1990 mit Einfamilienhäusern bebaut. In diesem Bereich sind die für DDR-Zeiten charakteristischen Typenhäuser "EW 65" sowie eine vereinheitlichte Anordnung der Gebäude dominierend.

Das bis zur Jahrtausendwende errichtete Wohngebiet "Der Kirchberg" hat sich der vorhandenen Bauweise in aufgelockerter Form bezüglich Baudichte und Firstrichtung angepasst. Das Bebauungsplanvorhaben setzt damit in gewisser Weise die ortsteilbezogene Siedlungsbautradition fort, wenngleich heutige Vorhaben für sich eine zeitgenössisch-moderne Interpretation siedlungsstrukturbildender Bauweisen in Anspruch nehmen. Ziel ist es, zwar ein modernes, jedoch auch orts- und dorftypisches Gebiet entstehen zu lassen und ein Einfügen in Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Die hohe Lagequalität des Bebauungsplanstandortes soll sich auch mit einer grundsätzlich maßstäblich-baulichen Gestaltung widerspiegeln, woraus das Erfordernis entsteht, mit dem Instrument bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (gem. § 85 BauO LSA) grobe Verunstaltungen zu vermeiden und damit einer gewissen städtebaulichen Wertigkeit Rechnung zu tragen. Die baugestalterischen Festsetzungen regeln somit Fragen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben und können in Form gestalterischer Festlegungen das Ziel unterstützen, die Entwicklung der Wohnadresse "Der Kirchberg", insbesondere im Hinblick auf die äußere Erscheinung der Gebäudehüllen, in den Gesamtkontext des Wohngebietes einzuordnen.

Dabei beruhen die Festsetzungen baugestalterischer Art auf der Analyse des die Umgebung des Plangebietes signifikant prägenden Bestandes sowie dem von der Verbandsgemeinde Wethautal und der Gemeinde Wethau gewollten städtebaulichen Konzept. Es sollen für das Plangebiet charakteristische, gebäudebezogene Gestaltungsmerkmale zur Dachgestaltung festgesetzt werden.

### **8.1 Anforderungen an die Gestaltung von Dachformen (§ 1)**

Die Baukörper entlang der Straße "Am Kirchberg" bilden für die Wahrnehmung des Wohngebietes eine weit sichtbare Abschlusssituation; den letzten bzw. auch den ersten Eindruck der neu entstandenen städtebaulichen Situation. Um diese Funktion städtebaulich erkennbar werden zu lassen, ist es erforderlich, dass die äußere Erscheinung einer homogenen und harmonischen Gesamtwirkung entspricht. Im Sinne der Umgebungsbebauung und avisierten ablesbaren Zusammengehörigkeit werden daher Baukörper einheitlich mit Satteldächern, aber auch ergänzend mit Pult- und Flachdächern als am besten geeignete bauliche Struktur angesehen, um der gewünschten städtebaulichen Wirkung zu entsprechen.

Die Festsetzungen zu den Dachformen als Pult-, Sattel- oder Flachdach ermöglichen eine gewollte Vielfalt an Baukörperentwicklungen, welche in Bezug zur städtebaulichen Zielstellung in diesem Bereich dem gesamten Wohngebiet eine adäquate Baukörperentwicklung ermöglicht.

Somit steht für diesen Teilbereich des Bebauungsplangebietes zwar nicht das höchste Maß an Flexibilität hinsichtlich individueller baulicher Entwicklungen zur Verfügung, jedoch wird das Gesamterscheinungsbild im Ergebnis der Umsetzung des Bebauungsplanes als Bereicherung der Wohnadresse "Der Kirchberg" unverwechselbar in Erscheinung treten.

## **8.2 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen/baugestalterischen Festsetzungen**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser baugestalterischen Festsetzungen durchführt oder wer einer aufgrund dieser ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar und werden geahndet.

Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **9.1 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.

### **9.2 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 Wethau.

### **9.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>22</sup>**

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

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung

---

<sup>22</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

- 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.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG<sup>23</sup>**

### **10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt**

Die Gemeinde Wethau und im besonderen Maße der südliche Siedlungsbereich im Wohngebiet "Der Kirchberg" entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum entlang der Straße "Am Kirchberg" erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion in der Gemeinde Wethau.

### **10.2 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan und seine bauplanungsrechtlichen wie auch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung im südlichen Bereich der Ortslage, im Einklang mit einer maßstäblichen Ergänzung des öffentlichen Straßenraums und einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen.

### **10.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Die Wünsche der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe erhalten mit vorliegendem Bebauungsplan im Wohngebiet "Der Kirchberg" ein angemessenes Angebot. Die Lage des Wohnstandortes im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und der territorialen Nähe zu Naumburg bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage darstellen.

### **10.4 Natur und Landschaft, Umweltbelange**

Mit dem Änderungsvorhaben sind keine negativen Umweltauswirkungen verbunden, die nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung durch entsprechende (Maßnahmen-) Festsetzungen ausgeglichen und kompensiert werden können. Für das Landschaftsbild ergeben sich keine (zusätzlichen) Beeinträchtigungen. Es kommt nicht zu weiterem "Landschaftsverbrauch", da eine "Restfläche" im Siedlungsbereich bebaut wird, die überwiegend auch bereits durch geltendes

---

<sup>23</sup> Ausführungen zu den Umweltbelangen und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind unter Pkt. 6. zu finden, Auswirkungen bezüglich der Bahnstrecke schwerpunktmäßig im Kapitel 5.9 Immissionsschutz

Baurecht legitimiert ist. Das Ausmaß der zulässigen baulichen Bodeninanspruchnahme bleibt mit dem festgesetzten Versiegelungsgrad des Allgemeinen Wohngebietes in etwa konstant, erhöht sich allerdings durch die Erweiterung um einen Zusatzbetrag. Da keine intensiveren, für die Umwelt potenziell mehr Beeinträchtigungen bewirkenden Nutzungen geplant sind, kommt es nicht zu erheblichen Zusatzbelastungen für die Umweltschutzgüter oder den Naturhaushalt.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg", zugleich Erweiterung der Gemeinde Wethau, hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Wethau als Begründung gebilligt.

Wethau, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Anlagen:

- Nutzungsbeispiel (Stand: 13.02.2023)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Verf.: LPR GmbH Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Stand 25.08.2022
- Baugrund- Übersichtsgutachten – Standorterkundung für Wohngebiet "Am Kirchberg" in 06618 Wethau, Verf.: Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow aus Jena, 1. Bericht vom 16.11.2022