STADT STASSFURT-

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“

– Begründung zur Satzung

Entwurfsverfasser:
Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
Bierer Straße 2
39435 Borne

Kathrin Tarricone,
Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz- Kathrin Nentwich
Wimmelröder Dorfstraße 16
06343 Stadt Mansfeld

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planänderung

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

3. Durchführung des Änderungsverfahrens- Verfahrensführung gem. § 13 a BauGB

4. Ausgangssituation

5. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

6. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt

7. Inhalt und Begründung der Änderung

8. Zu beachtende Restriktionen
8.1 Altlasten
8.2 Altbergbau

9. Erschließung
9.1 Trink- und Abwasser
9.2 Strom- Versorgung
9.3 Gas- Versorgung
9.4 Telekommunikation

10. Brandschutz

11. Auswirkungen der Änderung / Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

12. Rechtsgrundlagen/ Literaturhinweise

1. Ziel und Zweck der Planänderung

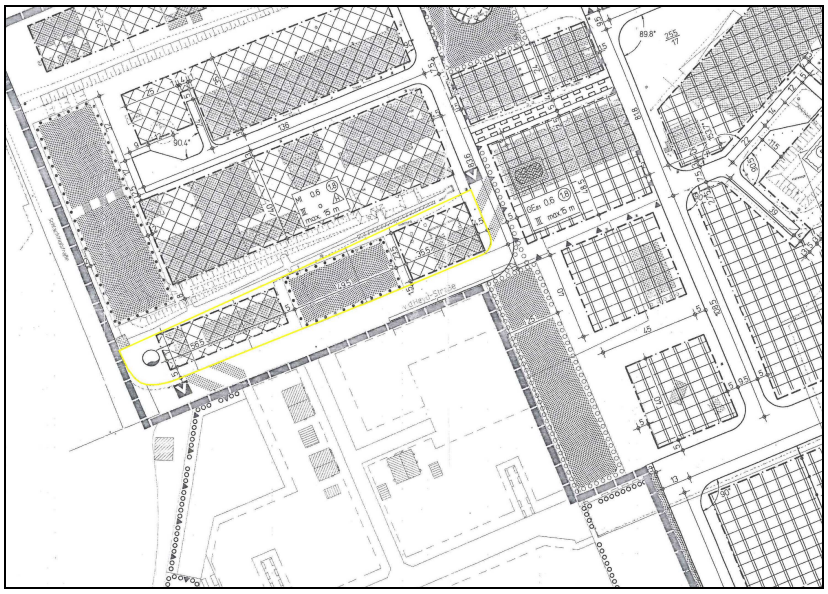
Ziel der Planänderung ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs im Bereich der vorhandenen Siedlungsbebauung der Von- der- Heyd- Straße 1- 4. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Bebauung ermöglicht werden.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 255/208, 255/191, 255/192, 255/212 und 255/238 der Flur 2 der Gemarkung Staßfurt. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt insgesamt 4.391 m². Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Bereich der Änderung wird begrenzt
- im Westen von einem Teilstück der Schlachthofstraße und der sich daran anschließenden Wohnbebauung (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- im Süden von einem Teilbereich der „Von- der Heyd- Straße“ und der sich daran anschließenden Mischbebauung aus Wohnen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- im Norden von einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Erdaufschüttung und der sich daran anschließenden Mischbebauung (überwiegend gewerbliche Bebauung)
- im Osten von der gewerblichen Bebauung entlang der Berlepsch Straße

Im Änderungsbereich selbst befinden sich 1 Wohngebäude 1- geschossig, 1 Bürogebäude 1- geschossig sowie ein 3- geschossiges Gebäude.



Auszug aus dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“; der Bereich der 2. Änderung ist gelb umrandet

Bild rechts:
Luftbild (Quelle Google Earth) mit Kennzeichnung der westlichen und südöstlichen Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17/92 (rote Linie) sowie des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen 2. Änderung (gelbe Linie)

Bild unten.
Ausschnitt aus der aktuellen ALK mit Luftbild - Quelle Stadt Staßfurt, FD Planung

Der Auszug enthält auch die Kartierung der vorhandenen Geländeerhebungen nördlich des Änderungsbereichs. Nicht ersichtlich ist der von Westen (Schlachthofstraße) in Richtung Nordosten leicht ansteigende Geländeverlauf.

3. Durchführung des Änderungsverfahrens- Verfahrensführung gem. § 13 a BauGB

Nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB zur Durchführung von Bebauungsplanverfahren und Abwägung mit den Gegebenheiten und Zielen des Änderungsverfahrens erfolgt die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieser Entscheidung liegen folgende Sachverhalte zugrunde:

- Die Änderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Nachverdichtung einer Fläche im Siedlungsbereich des Stadtgebietes der Stadt Staßfurt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 4.391 m². Nach Abzug der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB festgesetzten „Fläche mit Bindungswirkungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die mit 1237,50 m² ermittelt wurde, beträgt die beurteilungsrelevante Baufläche 3.153,50 m².
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 13a Abs.1 Pkt. 1 BauGB sowie der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit 1.892,10 m² ermittelt.
- Es sind keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung stehen.
- Die beurteilungsrelevante Grundfläche liegt unter dem in § 13a Abs.1, Pkt.1 BauGB genannten Schwellwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m²

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (siehe hierzu auch Pkt. 11)
- es werden keine UVP- pflichtigen Vorhaben vorbereitet

4. Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ wurde mit Datum vom 17.10.1995 vom Regierungspräsidium Magdeburg unter dem Aktenzeichen 25.33-21100 genehmigt und trat mit der Bekanntmachung am 22.11.1995 in Kraft.

Die mit Datum vom 19.07.2012 vom Stadtrat beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes trat mit der Bekanntmachung am 07.11.2012 in Kraft. Die 1. Änderung, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 durchgeführt wurde, bezieht sich ausschließlich auf die gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich des Bebauungsplans.

Bisherige Festsetzungen für den Bereich der 2. Änderung:

- Art der baulichen Nutzung Mischgebiet
- Bauweise offen; nur Hausgruppen zulässig
- Grundflächenzahl 0,6
- Max. Geschossflächenzahl 1.8
- Zahl der Vollgeschosse III
- Maß der baulichen Nutzung max. Höhe 15,0 m
- Für Teilflächen der Flurstücke 255/192 und 255/212 gilt die Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen , die unter Pkt. 5.3 des GOP wie folgt definiert ist:
  „ Vorhandene Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern sind, soweit möglich, zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche für den Gemeinbedarf zu schaffen.“

5. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß den Stellungnahmen der oberen Landesplanungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist „.... die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam i.S.v. raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. [...] Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht ersichtlich. Eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich“ [1] [2]

6. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt

Die Stadt Staßfurt verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt weichen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/92 ab. Während der Bebauungsplan für den hier beschriebenen Änderungsbereich sowie auch für den nördlich angrenzende Teilbereich als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt, wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (W- Gebiet) gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO als

[1] Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 22.05.2013, Az. 21101/00-01368.4
[2] Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 22.05.2013, Az. 2013-00092

Art der baulichen Nutzung sowie nördlich davon Grünfläche als Aufschüttung dargestellt.

In Anbetracht der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren ist diese Abweichung hier planungsrechtlich unproblematisch. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB ... „ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern sich die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.“[3]
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen

- Änderung der Festsetzung „Nur Hausgruppen zulässig“ in „offene Bauweise“

Die Festsetzung „offene Bauweise“ erfolgt in Anpassung an die vorherrschende Bebauung im Änderungsbereich sowie auch im Bereich südlich der Von- der Heyd- Straße.

- Änderung der Baugrenzen

Die Änderung der Baugrenzen in östlicher Richtung erfolgt zur Umsetzung der Zielstellung der Nachverdichtung.
Auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung des Landes Sachsen Anhalt wird im Zuge der Änderung der Abstand der Baugrenze zu den nördlichen Grundstücksgrenzen konkretisiert.

- Änderung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschlosse

In Anpassung an die Umgebung und die umliegende Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse für den westlichen und mittleren Änderungsbereich auf max. II Vollgeschosse verringert.
Für den östlichen Änderungsbereich bleibt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse von III bestehen.

- Wegfall des Planzeichen „Versorgungsanlagen“ auf dem Flurstück 255/208

Die Anlage, für die diese Festsetzung zutraf, ist nicht mehr vorhanden. Auf dem vorgenannten Flurstück befindet sich ein Einfamilienhaus.
Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens wird die bisherige Festsetzung hier dem Bestand angepasst.

- Änderung der Größe der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und der ergänzenden textlichen Festsetzung gem. Pkt. 5.3 des Grünordnungsplanes
- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB

Unter Pkt. 5.3 des GOP ist die Flächenfestsetzung nach § 9 Nr. 25 b BauGB wie folgt definiert:
„ Vorhandene Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern sind, soweit möglich, zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche für den Gemeinbedarf zu schaffen.“

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen vollständig im privaten Bereich. Bereiche für den Gemeinbedarf wurden bisher nicht geschaffen. Diese vorgenannte Festsetzung ist in Anbetracht des privatrechtlichen Eigentumsverhältnissen und der daraus resultierenden Interessen der

[3] siehe auch „Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007“, Strunz, Wallraven- Lindl 2011, Difu- Arbeitshilfe 2. aktualisierte Auflage

Grundstückseigentümer, wie z.B. der erhöhten Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks, nicht umsetzbar und wird im Zuge der 2. Änderung konkretisiert.

Durch die Verschiebung der Baugrenze in östlicher Richtung wird die nach § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Planzeichen gem. Pkt. 13.2.2 der PlanzV) teilweise überplant.

Die verbleibende Fläche, im Plan in der Breite von 17,50 m bemaßt, befindet sich ausschließlich auf dem Flurstück 255/212. Der Erhalt des hier vorhandenen Baumbestands auf dem Grundstück wird dadurch planungsrechtlich weiter festgeschrieben.

Im Zuge der Gefahrenbeseitigung auf Grund der Standsicherheit der Bäume wurde dem Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstücks 255/192 zur Beseitigung von vier Ebereschen mit Datum vom 09.05.2011 durch das zuständige Fachamt der Stadt Staßfurt auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 der Baumschutzsatzung zugestimmt und eine Ersatzpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen auf dem Grundstück angeordnet.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot gem. §9 (1) Nr. 25a erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgabe einer Ersatzpflanzung.

8. Zu beachtende Restriktionen

8.1 Altlasten

Im Rahmen der Stellungnahme des Salzlandkreises teilt die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass sich die hier betroffenen Flurstücke (siehe Pkt.2) „....im Randbereich innerhalb der im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierten Altlastenstandortes ehemalige Mineralwollefabrik, der zum ursprünglichen Gelände des Schachtes Berlepsch- Maybach gehört“, befinden. [4]
Hierbei handelt es sich um die Bereiche nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung.

Des Weiteren wird in der vorgenannten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können.
Im Anbetracht dessen hält die Fachbehörde auf Grund der geplanten Nutzungsänderung schutzgut- und nutzungsbezogene Untersuchungen erforderlich, die im Rahmen der erforderlichen Bodenuntersuchungen vor Baubeginn erfolgen können. [4]

Es wird außerdem auf Mitteilungspflicht gem. § 3 Bodenschutzausführungsgesetz Sachsen- Anhalt gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde bei Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen hingewiesen.

Auf die Altlastenproblematik wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8.2 Altbergbau

Das Plangebiet befindet über dem Grubenfeld der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugrube Berlepsch/ Maybach. Zum Planvorentwurf liegen die zustimmenden Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) sowie auch von der Gesellschaft zur Verwahrung und Verwertung von Stillgelegten Bergwerksbetrieben mbH (GVV) vor.

Das LAGB) teilt im Rahmen der Stellungnahme folgendes mit:

[4] Stellungnahme des Salzlandkreises, Az. 61.72.02/13_SFT-07-12 vom 06.08.2012 und 08.10.2012

„Von 1973- 1979 wurde die Schachtanlage in die Verbundflutung an der Ost- Flanke des Staßfurter Sattels einbezogen. In der bergschadenskundlichen Dokumentation von 1981 wird eingeschätzt, dass nach Abschluss der Flutung durch den eingesetzten hydrostatischen Druck eine Stabilisierung des Grubengebäudes eingetreten ist. Über dem Südfeld der Schachtanlage, dem Standort des Plangebietes, werden keine negative Auswirkungen auf die Tagesoberfläche erwartet.“[5]

Die GVV mbH bezieht sich in der Stellungnahme zum Vorentwurf auf eine beigefügte markscheiderische Stellungnahme der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen vom 21.06.2000. Hierin wird erklärt, dass der bergbaubedingte Bewegungsprozess an der Tagesoberfläche allmählich ausklingt und die Geschwindigkeit der Absenkung in diesem Bereich nur noch eine Betragsgröße hat, die messtechnisch kaum nachweisbar ist. Eine künftige Schadensrelevanz für Bauwerke jeglicher Art durch die weiteren bergbaulichen Restwirkungen wird vom Markscheider ausgeschlossen.[6]

9. Erschließung

Der Änderungsbereich ist sowohl ver- und entsorgungstechnisch als auch verkehrstechnisch erschlossen.

9.1 Trink- und Abwasser

Der hier zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband Bode- Wipper erklärt in seiner Stellungnahme[7] , dass das Gebiet trink- und abwasserseitig erschlossen ist.

9.2 Strom- Versorgung

Zuständiges Unternehmen für die Stromversorgung ist die Stadtwerke Stassfurt GmbH.
Die Von- der- Heyd- Straße sowie auch der hier angrenzende Änderungsbereich sind elektroseitig erschlossen.[8]

9.3 Gas- Versorgung

Zuständiger Netzbetreiber des Erdgas- Leitungsnetzes ist die Erdgas Mittelsachsen (EMS) GmbH. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die EMS GmbH Stellungnahme[9] abgegeben und einen Lageplan mit dem vorhandenen Leitungsnetz in diesem Bereich der Von- der- Heyd- Straße beigefügt. Die vorhandene Niederdruckleitung verläuft im südlichen Straßenbereich der Von- der- Heyd- Straße (außerhalb des Änderungsbereiches) und ist mit einem Nenndurchmesser DN 100 St angegeben. Gemäß Stellungnahme sind im Bereich der Flurstücke 255/192 und 255/212 sind keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Diese Aussage bezieht sich jedoch nur auf die unbebauten Teilflächen der beiden Flurstücke. Die vorhandenen Gebäude auf den vorgenannten Flurstücken (Von- der- Heyd- Str. 2 und 3) ist durch Zuleitungen an das Ergasnetz angeschlossen.

Die EMS GmbH weist darauf hin, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand zu vorhandenen Erdgasleitungen von 2,50 m vorgeschrieben ist. Dieser Hinweis ist im Planteil B integriert.

[5] Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 27.07.2012 und 24.05.2013, Az. TÖB-34942-1389/2012-R 634
[6] Stellungnahme der GVV mbH vom 17.07.2012 sowie Markscheiderische Stellungnahme zu bergbaulichen Einflüssen auf den Standort des ehemaligen Übertageobjektes „Schacht Berlepsch“ der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen vom 21.06.2000
[7] Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzeckverbandes Bode- Wipper vom 03.07.2012 und 06.05.2013
[8] Stellungnahme der Stadtwerke Staßfurt GmbH vom 24.07.2012
[9] Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 04.07.2012,

9.4 Telekommunikation

Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG der vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist die Telekom Deutschland GmbH .

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme[10] zum Vorentwurf darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden.
Entsprechend dem mit der Stellungnahme vorgelegten Bestandsplan befinden sich die Leitungen mit Ausnahme der jeweiligen Grundstücksanschlüsse im Bereich der öffentlichen Straße, außerhalb des Änderungsbereiches.
Es wird darauf hingewiesen, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Falle eines erforderlichen Ausbaus des Leitungsnetzes mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

10. Brandschutz

Gemäß Stellungnahme des Sachbereich Ordnungswesen der Stadt Staßfurt vom 02.07.2012 befinden sich in einem Radius von 300 m Entfernung insgesamt 7 Hydranten, so dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

11. Auswirkungen der Änderung / Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine Reduzierung der bisher festgesetzten Fläche von ca. 1237 m² mit Bindungswirkungen für vorhandene Bepflanzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 625,00 qm zu Gunsten einer Erweiterung der Flächengröße „Mischgebiet“ innerhalb des im Stadtgebiet (Innenbereich) der Stadt Staßfurt gelegenen Geltungsbereichs.

Fotodokumentation zum Bestand:

Foto links : Ansicht vom Standort Von- der- Heyd- Straße 1 in Richtung Nord- Osten

Foto unten: Ansicht von Norden in Richtung Süd- Westen (Von- der- Heyd- Straße)

Foto links : Ansicht von Osten in Richtung Westen

[10] Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.07.2012 und 07.05.2013, Az. 3948518/2012

Unter Pkt. 5.3 des GOP zur rechtskräftigen Satzung ist die Flächenfestsetzung gem. § 9 Nr. 25 b BauGB wie folgt definiert:
„ Vorhandene Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern sind, soweit möglich, zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche für den Gemeinbedarf zu schaffen.“
Sie ist nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt.

An dieser Stelle soll eine Einschätzung der Auswirkung der Planänderung auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Mensch vorgenommen werden. Die Wirkungsprognose wird für die einzelnen Festsetzungen getrennt vorgenommen.

Schutzgut	**Änderungen der Auswirkungen gegenüber der aktuellen Ausweisung ***
Änderung der Festsetzung „Nur Hausgruppen zulässig“	
Arten und Lebensgemeinschaften	keine
Klima/Luft	leichte Verbesserung der Klimameliorationsfunktion
Wasser	keine
Boden	keine
Landschaftsbild	leichte Verbesserung der Ansicht für die Bewohner der gegenüberliegenden Seite der Von-der-Heyd-Strasse
Mensch	keine

Änderung der Baugrenzen	
Arten und Lebensgemeinschaften	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, weil hierdurch der Bau des Gebäudes erst möglich wird; aus einem bedingt naturfernen Biotoptyp wird ein künstlicher Biotoptyp, nach BNatschG oder NatschG LSA geschützte Bereiche sind nicht betroffen
Klima/Luft	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Klimameliorationsfunktion der Fläche geht verloren
Wasser	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Grundwasserneubildungsfunktion der Fläche geht verloren
Boden	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Oberflächenabflussregulations- und Lebensraumfunktion der Fläche gehen verloren,
Landschaftsbild	leichte Verschlechterung , da nun eine Bebauung zulässig ist und sich die Grünfläche reduziert
Mensch	leichte Verschlechterung , da nun eine Bebauung zulässig ist und sich die Grünfläche als Erholungsbereich reduziert

Änderung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse	
Arten und Lebensgemeinschaften	keine
Klima/Luft	leichte Verbesserung der Klimameliorationsfunktion
Wasser	keine
Boden	keine
Landschaftsbild	leichte Verbesserung der Ansicht für die Bewohner der gegenüberliegenden Seite der Von-der-Heyd-Strasse
Mensch	keine

Wegfall des Planzeichen „Versorgungsanlagen“ auf dem Flurstück 255/208	
Arten und Lebensgemeinschaften	keine
Klima/Luft	keine
Wasser	keine
Boden	keine
Landschaftsbild	keine
Mensch	keine

Änderung der Fläche und der textlichen Festsetzung gem. Pkt. 5.3 des Grünordnungsplanes für „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b und Festsetzung einer privaten Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 a	
Arten und Lebensgemeinschaften	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, aus einem bedingt naturfernen Biotoptyp wird ein künstlicher Biotoptyp, nach BNatschG oder NatschG LSA geschützte Bereiche sind nicht betroffen
Klima/Luft	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Klimameliorationsfunktion der Fläche geht verloren
Wasser	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Grundwasserneubildungsfunktion der Fläche geht verloren
Boden	leichte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, die Oberflächenabflussregulations- und Lebensraumfunktion der Fläche gehen verloren,
Landschaftsbild	leichte Verschlechterung , da nun eine Bebauung zulässig ist und sich die Grünfläche reduziert
Mensch	leichte Verschlechterung, da nun eine Bebauung zulässig ist und sich die Grünfläche als Erholungsbereich reduziert

** Die Auswirkungen der Planungen des derzeit gültigen B-Planes sind bereits im dazugehörigen GOP bewertet und ausgeglichen worden.*

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Anhand der vorangestellten Fotodokumentation zum derzeitigen Bestand sowie der Ergebnisse der Wirkungsprognose ist erkennbar, dass es sich bei dem von der Änderung betroffenen Grünfläche um keinen sensiblen Bereich handelt.

Durch Beibehaltung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf dem Flurstück 255/212 und Festsetzung eines Pflanzgebotes nach § 9 Abs.1 Nr. 25b zur Pflanzung von 4 Laubbäumen auf dem Flurstück 255/192 werden Grünbestände auf einer Fläche von insgesamt 612,50 m² weiter gesichert und aufgewertet.

Mit der in diesen Bereichen zusätzlich festgesetzten Entsiegelung der derzeitig bituminös befestigten alten Wegefläche (Planteil B- T1) von ca. 73,50 m² im nördlichen Bereich der Flurstücke 255/92 und 255/211, außerhalb der festgesetzten Baugrenze, wird der vorbeschrieben leichten Verschlechterung der Schutzgüter entgegengewirkt und hier insbesondere der Grad der Bodenversiegelung eingegrenzt.

Folgende Effekte werden dadurch erreicht:

- Durch Entsiegelung der ca. 73,50 qm großen Fläche (künstlichen Biotoptyp) wird dem Plangebiet durch die Entwicklung von Scherrasen ein naturferner Biotoptyp hinzugefügt (Maßnahme T1 der Satzung).
- Die Klimaregulationsfunktion wird wieder verbessert. In der Gesamtschau (Wegfall des künstlichen Biotoptyps, Reduzierung des naturfernen Biotoptyps und Schaffung eines natürlichen Biotoptyps) wird die Klimaregulationsfunktion bei der Planrealisierung nicht mehr beeinträchtigt
- Durch die Entsiegelung wird die Grundwasserneubildungsfunktion wieder verbessert. In der Gesamtschau (Entsiegelung, Einsaat von Scherrasen) wird die Grundwasserneubildungs-funktion bei der Planrealisierung nicht mehr beeinträchtigt.
- Durch die Entsiegelung wird die Oberflächenabflussregulations- und Lebensraumfunktion der Fläche wieder verbessert. In der Gesamtschau (Entsiegelung, Entwicklung von Scherrasen) werden die genannten Funktionen bei der Planrealisierung nicht mehr beeinträchtigt.

Es verbleiben leichte Verschlechterungen für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Mensch“ .

Wie bereits beschrieben, wurden Bereiche für den Gemeinbedarf nicht geschaffen. Diese Festsetzung ist in Anbetracht privatrechtlicher Eigentumsverhältnisse und der daraus resultierenden Interessen der Grundstückseigentümer, wie z.B. der erhöhten Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks, nicht umsetzbar.

Der auf dem Flurstück 255/212 vorhandene Baumbestand, zu dem auch zwei bildprägende Eichen zählen, wird durch die Flächenfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b in der Planzeichnung sowie der inhaltlichen Festsetzung im Planteil B weiter gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Eingriffe in Natur- und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgesetzt ist.

In Anbetracht der Kleinräumigkeit der vorliegenden Planung und dem hiermit verfolgten Ziel der Nachverdichtung des Stadtgebietes ist die Änderung gerechtfertigt. [11]

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

In Folge der 2. Änderung ist mit dem In- Kraft –treten der Satzung eine Bebauung möglich. Deshalb wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG auszuschließen.

Die Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Sachsen-Anhalt vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes ist neben der Kartierung auch durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potentialanalyse). In der Folge ist jedoch für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer Betroffenheit auszugehen (worst-case-Betrachtung). Dieses Verfahren wurde hier angewandt.

Es wurden die Arten betrachtet, die in der Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchR-FachB) von Martin SCHULZE, Thomas SÜßMUTH, Frank MEYER und Katrin HARTENAUER (RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, Halle) 2006 zur Beurteilung von Eingriffsvorhaben vorgeschlagen wurden.

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens wurde das Hauptaugenmerk auf bodenbrütende Vögel, Amphibien, Reptilien und Tag- oder Nachtfalter gelegt. Auf der Grundlage von Lebensraumansprüchen wurde für diese Arten ermittelt, ob sie im Plangebiet vorkommen können oder ob für die mit der Planung bezweckten Vorhaben mit Sicherheit Auswirkungen zu erwarten sind (Relevanzprüfung).

Es kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet keine Strukturen ausgeprägt sind, die eine besondere ökologische Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die zu betrachtenden Arten haben. Durch ein zusätzliches Absuchen der zur Bebauung vorgesehenen Fläche unmittelbar vor Baubeginn auf eventuell vorhandene Gelege kann das Schädigungsverbot ausgeschlossen werden.

Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG wird vom Gesetzgeber klar an den Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art gekoppelt. Naturgemäß stellen zwar sowohl die Tötung als auch der Entzug der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere) eine Störung der betreffenden Individuen bzw. Arten dar. Da diese jedoch als separate Verbotstatbestände geregelt sind, können sie nur bei sehr weitreichenden Eingriffen in die jeweiligen Populationen zusätzlich als erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG interpretiert werden. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass sich bei Planrealisierung das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant erhöht. Damit kann das Tötungsverbot ausgeschlossen werden.

[11] siehe Literaturangabe 1)

12. Rechtsgrundlagen/ Literaturhinweise

Rechtsgrundlagen:

* Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
* Raumordnungsgesetz in der Neufassung gem. Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2985, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
* Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA), i.d.F.d.B. vom 10.September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441)
* Bundesnaturschutzgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über den Naturschutz und der Landschaftspflege– BNatschG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetzes v. 07.August 2013 (BGBl. I S. 3154)
* Naturschutzgesetz Land Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569)
* Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
* Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19.12.1990 (BGBl.I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Gültigkeit ab 30.07.2011
* Gemeindeordnung des Landes Sachsen- Anhalt (GO LSA) i.d.F.d.B. vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498)

Literatur:

1) Marie- Luis Wallraven- Lindl, Anton Strunz, Monika Geiß:
Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Difu- Arbeitshilfe- 2. aktualisierte Auflage
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin Juni 2011

2) Monika Schulze, M. Süßmuth, Th., Meyer, F., Hartenauer, K. (2006):
Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten
(Liste ArtSchRFachB). Halle

3) Olaf Bastian und Karl- Friedrich Schreiber
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft- 2. überarbeitete Auflage
Spektrum, Akademischer Verlag GmbH Heidelberg, Berlin , 1999