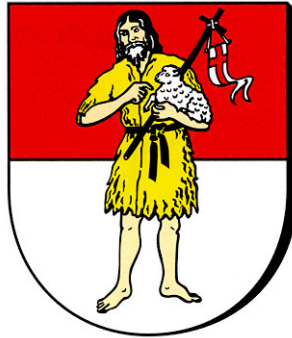


Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt



**Bebauungsplan 47/16
"Wohngebiet am Park"
- mit örtlichen Bauvorschriften -**

Begründung

Satzung

Februar 2018

Siegel

Oberbürgermeister

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.3	Plangrundlagen und Vermessung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Derzeitige Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	9
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4.1	Bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4.2	Bodenordnungsverfahren	15
3	PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN	16
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	16
3.1.1	Landesentwicklungsplan	16
3.1.2	Regionalplanung	17
3.1.3	Eigenentwicklung im Ortsteil Atzendorf	19
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	20
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	20
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	22
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	22
3.3.1	Landschaftsplan	22
3.3.2	Weitere Fachplanungen und sonstige Planungen	23
3.4	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	23
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	23
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	23
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	24
4.1	Städtebauliches Konzept	24
4.1.1	Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3a außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16	24
4.1.2	Ersetzen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 3a durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16	24
4.2	Art der baulichen Nutzung	25
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	25
4.2.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	25
4.2.3	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	26
4.2.4	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	27
4.3	Maß der baulichen Nutzung	28
4.2.1	Grundflächenzahl	28
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	29
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	29
4.2.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	29
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	30
4.3.2	Bauweise	30
4.5	Örtliche Bauvorschriften	31
4.5.1	Rechtsgrundlagen	31
4.5.2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan	31
4.5.3	Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan	31

5	ERSCHLIEßUNG	33
5.1	Verkehrerschließung	33
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	33
5.1.2	Innere Verkehrerschließung im Bereich Bebauungsplan 03	34
5.1.3	Innere Verkehrerschließung im Bereich Bebauungsplan Nr. 3a	35
5.1.4	Erschließungskonzept Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“	35
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	38
5.1.6	Ruhender Verkehr	39
5.2	Ver- und Entsorgung	39
5.2.1	Wasserversorgung	39
5.2.2	Abwasserentsorgung	40
5.2.3	Elektroenergie und Telekommunikation	41
5.2.4	Abfallentsorgung	42
5.3	Brandschutz	42
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	42
5.3.2	Lösch- und Brauchwasser	42
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	43
6	GRÜNFLÄCHEN UND GEWÄSSER	44
6.1	Grünflächen	44
6.2	Gewässer	44
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	45
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
7.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	46
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	46
8.2	Verträglichkeit Natura 2000	47
8.3	Eingriffsregelung	47
8.4	Artenschutz	48
8.5	Gehölzschutz	49
9	SONSTIGE BELANGE	49
9.1	Immissionsschutz	49
9.2	Denkmalschutz	51
9.3	Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche	52
9.4	Boden	52
9.5	Kampfmittel	53
9.6	Altlasten	53
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	54
11	FLÄCHENBILANZ	54

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ im Ortsteil Atzendorf. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Atzendorf, unmittelbar an der L 50 in Richtung Förderstedt.

Gleichzeitig sollen der rechtskräftige Bebauungspläne 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) und der Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992) aufgehoben werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 03 wurden im Südosten von Atzendorf in den frühen 90er Jahren entlang der Magdeburg – Leipziger Chaussee Misch- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Auch wenn die Mischgebietsflächen nicht vollständig baulich ausgelastet sind, wird hier nach wie vor Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Gastronomie, Beherbergung mit Parkplatz) ausgeübt. Das Gewerbegebiet wird fast vollständig von einer Tankstelle und der Straßenmeisterei eingenommen.

Zum Schutz der mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 3a ausgewiesenen Wohngebietsflächen wurde entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 03 ein Lärmschutzwall geplant und errichtet.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 3a großzügig festgesetzten Wohngebiete konnten bisher nur im Bereich des Ginsterwegs vermarktet werden. Hier wurde die erforderliche Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) für die Wohngrundstücke nördlich und südlich des Ginsterwegs hergestellt.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken an diesem Standort nicht der ehemals prognostizierten Entwicklung entspricht. Der Großteil der im Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbauflächen wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt und ist weder derzeit erschlossen noch ist eine künftige Erschließung zu erwarten.

Zielstellung des Bebauungsplans 47/16 ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen. Gleichzeitig werden zur Klarstellung der baurechtlichen Situation die Bebauungspläne 03 und Nr. 3 a von 1992 aufgehoben, da diese keine realistische zukunftsfähige Entwicklung ausweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha.

Der Flächenanteil des Bebauungsplans Nr. 3a, der nicht vom Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 neu überplant wird und dem baurechtlichen Außenbereich zufällt, beträgt ca. 12,7 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen
- Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a nach den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen unter Berücksichtigung der aktuellen übergeordneten Planungsvorgaben und Gesetzgebung
- Neuordnung und Anpassung der Größe der Wohnbauflächen an den absehbaren Bedarf
- Sicherung einer geordneten Erschließung
- Festsetzung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen zur Ortsrandgestaltung
- Grundlage für baurechtliche Entscheidungen

Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen.

1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

• Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017).

• Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

• Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

- Alle weiteren Fachgesetze, Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

1.3 Plangrundlagen und Vermessung

Planzeichnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 07 / 2015) sowie der Vermessung, erstellt vom ÖBVI Dipl.-Ing. (FH) Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg (Stand 09 / 2016), erarbeitet. Damit weist die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend aus.

Auf dieser Basis wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10.

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Staßfurt vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-30694-2010-14 erteilt.

Festpunktfelder

Im Plangebiet bzw. unmittelbar an der geplanten Grenze befinden sich der Lagefestpunkt 4035 020 00 und der Höhenfestpunkt 4035 01040 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Die genannten Festpunkte wurden nach den Angaben des LVerGeo nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Nähe Einmündung Glöther Weg in die L 50).

Diese Festpunkte sind nach § 5 VermGeoG LSA, gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung der Punkte absehbar sein, ist das zuständige Fachdezernat Grundlagenervermessung (E-Mail: nachweis.ffp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de) zu kontaktieren.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Staßfurt übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Im vorliegenden Verfahren werden formal drei Verfahren in einem gebündelt. Es erfolgt

- die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“

sowie gleichzeitig

- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 03 „Süd-westlich der B 71“ und
- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a „Wohnanlage am Park“

Die Geltungsbereiche des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 3 und 3A sind in der Planzeichnung dargestellt.

Diese Zusammenführung ist aufgrund der Überlagerung der Geltungsbereiche sachlich sinnvoll und rechtlich zulässig. Es wird bestimmt, dass die Aufhebung / Außerkraftsetzung der Bebauungspläne 03 und 3a erst mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 erfolgt. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 47/16 werden somit „abgelöst“, während die derzeit darüber hinaus gehenden Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a künftig ohne bauleitplanerische Festsetzungen dem baurechtlichen Außenbereich zufallen.

Gleichzeitige Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) und Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992) werden aufgehoben und werden durch Bekanntmachung und mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ außer Kraft gesetzt.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet war, wurde dieser durch Beschluss des Stadtrates gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht sowie Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt worden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfs-Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hinweise bzw. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB resultierten ausschließlich Klarstellungen und redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen. Änderungen des Plans waren nicht vorzunehmen, sodass § 4a Abs. 3 BauGB nicht greift und die Abwägungs- und Satzungsunterlagen dem Stadtrat der Stadt Staßfurt zur Beschlussfassung vorgelegt wurden.

Abwägung und Satzung

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat nach sachgerechter Abwägung den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

In gleicher Sitzung wurde die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A beschlossen.

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A werden mit Bekanntmachung rechtskräftig.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	01.09.2016
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	22.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 27.02.2017 bis 27.03.2017
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.02.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	14.12.2017
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	im Amtsblatt Nr. 372 am 22.12.2017
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 02.01. bis 02.02.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 21.12.2017
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 03 und 3A ist Gegenstand aller durchgeführten Verfahrensschritte im vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16.

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ befindet sich im Ortsteil Atzendorf der Stadt Staßfurt. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Atzendorf zwischen der Hauptstraße, dem Ginsterweg bzw. „Vor dem Staßfurter Tor“ dem Glöther Weg und der Magdeburg – Leipziger Chaussee - L 50 (ehemals B 71). Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:^{^^}

- im Norden:
 - durch die nördliche Grenze des Flurstücks 546 (Anbindung Ginsterweg an die Hauptstraße)
 - weiter ca. 100 m in Richtung Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 546 bis zum Flurstück 1080 und weiterführend entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen (1002; 1004 bis 1010) in Richtung Osten.
 - anschließend entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 668 (Carstedweg)
- im Osten
 - entlang der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 91 der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50) ca. 630 m in südöstliche Richtung bis auf Höhe der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 548 (Glöther Weg).
- im Süden
 - ca. 300 m in Richtung Westen entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks 548 (Glöther Weg).
 - weiterführend ca. 60 m in Richtung Norden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1238 und in dessen Verlängerung bis zum Fuß des Lärmschutzwalls
 - danach ca. 140 m entlang des Fußes des Lärmschutzwalls in Richtung Nordenwesten durch die Flurstücke 1104 bis 1108 und 1110 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1070
 - anschließend in Richtung Westen entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1070; 1071; 1046 bis 1051; 1039) bis „Vor dem Staßfurter Tor“, 8 m in das Flurstück 1081 hinein.
- im Westen
 - im Abstand von 8 m von der östlichen Grenze des Flurstück 1081 (Straßenflurstück „Vor dem Staßfurter Tor“) ca. 80 m in Richtung Norden bis zum Flurstück 1083
 - von hier aus quert die Geltungsbereichsgrenze den Weg „Vor dem Staßfurter Tor“ bis zur südöstlichen Spitze des Flurstücks 434 und verläuft weiter ca. 210 m nach Norden entlang der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 546 zur Gebietszufahrt von der Hauptstraße in das Plangebiet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 beträgt ca. 11,1 ha.

Geltungsbereich des Bebauungsplans 03

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03 erstreckt sich entlang der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50). Er wird durch den Carstedweg und den Lärmschutzwall im Westen sowie die L 50 im Osten und den Glöther Weg im Süden begrenzt. (sh. Anlage 2)

Mit dem Bebauungsplan 47/16 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03 vollständig überplant.

Geltungsbereich des Aufhebungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 3a

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a wird im Norden durch die Hauptstraße (heute L 70), im Osten durch die Magdeburg-Leipziger Chaussee bzw. den östlichen Fuß des Lärmschutzwalls, im Süden durch den Glöther Weg und die südlichen Grenzen der Flurstücke des heutigen Regenrückhaltebeckens und der Anpflanzung sowie schließlich im Westen durch die Straßen „Vor dem Staßfurter Tor“ und „Ginsterweg“ begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan 47/16 werden Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans 47/16 tritt der Bebauungsplan Nr. 3a außer Kraft, so dass die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 hinaus gehenden Flächen nicht mehr mit verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen belegt sind. Diese „echten“ Aufhebungsbereiche befinden sich im Norden zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der Hauptstraße sowie im Süden zwischen der südlichen Grenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der südlichen sowie westlichen Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a. (sh. Planzeichnung sowie Kap. 2.4 Tabelle 2)

Die Gesamtfläche des Aufhebungsbereichs der nicht erneut mit bauleitplanerischen Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 überplant wird, beträgt ca. 12,7 ha. (sh. Kap. 11, Flächenbilanz)

2.2 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt, welche sich in den beiden wirksamen Bebauungsplänen unterscheiden.

Nutzung im Bereich Bebauungsplan 03 „Süd-westlich der B 71“

Im nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplans befindet sich der Carstedweg, welcher lediglich im Norden an der Anbindung zur Hauptstraße befestigt ausgebaut ist. Im nördlichen Plangebiet befindet sich zwischen dem Carstedweg und der L 50 eine Grünfläche ohne erkennbare Nutzung. An diese schließt sich südlich ein Grundstück mit Wohnhaus und Garten an. Südlich davon befindet sich eine weitere Grünfläche und ein unbefestigter Weg, welcher an den Carstedweg angeschlossen ist.

Das Gelände südlich davon bis zur Tankstellenzufahrt wird von einer Gaststätte mit Beherbergung und Imbiss sowie größeren, unbefestigten und ungeordneten Parkplatzflächen eingenommen.

Die Bauflächen sind über die Tankstellenzufahrt an die L 50 angebunden. Südlich dieser ausgebauten Zufahrt besteht eine Tankstelle (Aral). Unmittelbar südlich der Tankstelle befindet sich das Gelände der Straßenmeisterei. An der südöstlichen Spitze des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche über welche der „Glöther Weg“ führt.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 03 verläuft zwischen dem Glöther Weg und dem Carstedweg ein Lärmschutzwall.

Nutzung im Bereich Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs zwischen Ginsterweg, Carstedweg und Hauptstraße wird überwiegend als Wohnstandort genutzt. Hier befinden sich außerdem der Gutspark, einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen und im Einmündungsbereich „Vor dem Staßfurter Tor“ und dem „Ginsterweg“ ein Spielplatz. Der Gutspark und die westlich und östlich davon gelegenen Bauflächen gehören zum Aufhebungsbereich.

Der Ginsterweg ist bis auf Höhe des Flurstücks 1068 befestigt ausgebaut. Vom Ginsterweg aus führen drei ebenfalls ausgebaute Stichstraßen in das nördliche Baugebiet und enden jeweils in einer Wendeanlage. Neben den vorhandenen, teilweise neu errichteten Einfamilienhäusern stehen am Ginsterweg mehrere unbebaute Grundstücke, zur Verfügung, die teilweise gehölzbestanden sind. Südlich der bereits realisierten Wohnbebauung befindet sich ein Grünstreifen, welcher für Ausgleichsmaßnahmen Dritter genutzt wurde.

Die weiter südlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Ursprünglich waren im Bebauungsplan Nr. 3a bis zum Glöther Weg weitere Stichstraßen, Grünflächen und Bauland für zahlreiche Wohnhäuser geplant, welche zwar parzelliert, aber nicht erschlossen und bebaut wurden. Dieser Teil des Geltungsbereichs soll aufgehoben werden

Nördlich am Glöther Weg wird ein altes Gehöft bewohnt und als Tier-Erlebnishof „Hof der Klugen Tiere“ gewerblich genutzt. Hier werden verschiedene Veranstaltungen (z.B. Tiershows, Kindergeburtstage, Feste) durchführt. Die Flächen werden zur Sicherung der Nutzung in den Bebauungsplan Nr. 47/16 aufgenommen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a, unmittelbar am Glöther Weg, ist ein großes Regenrückhaltebecken mit Löschwasserentnahmestelle vorhanden, das ebenfalls zum Aufhebungsbereich gehört. Hier besteht kein Planungserfordernis.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 angrenzend befindet sich die bebaute Ortslage von Atzendorf. Im Norden verläuft die Hauptstraße (L 70), an die der Ginsterweg anbindet.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Kreuzung Hauptstraße (L 70) / Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50). Nordöstlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Landesstraße L 50, an welche sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Landwirtschaftsflächen anschließen.

Südlich des Glöther Wegs sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft vorhanden.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ an die sich aktuell Freiflächen anschließen, welche ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurden. Im Nordwesten, nördlich des Grasewegs, sind verschiedene gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Strukturen wie Lagerhallen vorhanden.

Weiterführend in westliche Richtung gelangt man zum Ortskern von Atzendorf.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

2.4.1 Bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 und des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Die im Plangebiet vorliegenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse wurden in zwei Tabellen dargestellt. In der ersten Tabelle werden die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgeführt.

Tabelle 2 zeigt die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 auf, welche sich im aufzuhebenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a befinden, der nicht neu überplant wird.

Tab. 1.: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16

* Die gekennzeichneten Flurstücke befinden sich anteilig im aufzuhebenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a. Sie werden in Tab. 3 nicht noch einmal aufgeführt.

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
Gemarkung Atzendorf, Flur 12			
546 / 0 (tw.)	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
548 / 0 (tw.)*	Separationsinteressenten	öffentliche Nutzung	Straßenverk. - / Grünfläche
668 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
669 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
766 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentliche Grünfläche
767 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
768 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
769 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
770 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Parkplatz
771 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Parkplatz
772 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Straßenverkehrsfläche
773 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE
774 / 0	LSA	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE
900 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE / landwirtschaftlicher Weg / Grünfläche
901 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	GE
902 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
1002 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1003 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1004 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1005 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1006 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1007 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1008 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1009 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1010 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1011 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2 / private Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
1012 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1013 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1014 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1015 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1016 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1017 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1018 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1019 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1020 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1021 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1022 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1023 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1024 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1025 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1026 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1027 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1028 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1029 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1031 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1032 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1033 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1034 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1036 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1037 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1038 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1039 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1041 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2 / öffentl. Grünfläche
1042 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1043 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1044 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1045 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1046 / 0	privat	Bauflächen	private Grünfläche
1047 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1048 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1049 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1050 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1051 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1066 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1067 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1068 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1069 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1070 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1071 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1072 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1078 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1079 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1080 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
1081 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche / öffentliche Grünfläche
1082 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1083 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1084 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1087 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
1089 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1090 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1091 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1092 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1093 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1094 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1095 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1096 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 2
1098 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1100/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1104/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1106/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1107/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1108/0(tw.)*	Stadt Staßfurt	Baufläche	öffentliche Grünfläche
1111/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1112 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1113 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1114 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
1115 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	Straßenverkehrsfläche
1116 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1117 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1118 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1119 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1120 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1121 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1122 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1123 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1124 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1125 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1126 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1212 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1213 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1216 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1234 / 0 (tw.)*	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	private Grünfläche
1235 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1236 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1237 / 0 (tw.)*	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1238 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1239 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1240 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO / private Grünfläche
1241 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO / öff. / priv. Grünfläche
1242 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1243 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1244 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1245 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1246 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1247 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1248 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1249 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1250 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1251 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1252 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1253 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1254 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1255 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1256 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1257 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1258 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1259 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1260 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1261 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1262/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1263 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1264 / 0 (tw.)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1265 / 0 (tw.)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1277 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
1278 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1279 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche
1280 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
1281 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	WA 2
1282 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1283 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	WA 2 / Straßenverkehrsfläche / öffentliche Grünfläche
1284/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
Gemarkung Atzendorf, Flur 15			
170 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverk. - / Grünfläche

Tab. 2.: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3a außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“
Gemarkung Atzendorf, Flur 12			
548	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
661bis 667	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
671	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1040	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1052 bis 1065	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1073 bis 1077	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1085 bis 1086	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1099	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1102 bis 1103	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1105	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1109	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1110	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1127	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1128 bis 1134	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1135	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1136	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1137	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1138	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1139 bis 1140	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1141 bis 1147	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1148 bis 1149	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1150	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1151 bis 1152	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1153 bis 1154	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1155 bis 1156	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1157 bis 1160	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1161 bis 1162	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1163	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1164	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1165	privat	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1166 bis 1168	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1169	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1170	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1171 bis 1172	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1173	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1174	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1175 bis 1176	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1177 bis 1178	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“
1179 bis 1180	LSA	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1181	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1182 bis 1189	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1190 bis 1191	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1192 bis 1198	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1199 bis 1204	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1205 bis 1206	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1207	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1208 bis 1211	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1214 bis 1215	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1217 bis 1224	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1225	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1226	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1227	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1228	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1229	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1230	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1231 bis 1233	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1266	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im anhängigen Bodenordnungsverfahren Nr. 0305 SBK 08/10 „Atzendorf, Feldlage“.¹ Nähere Angaben dazu sind nicht bekannt. Das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte gab diesbezüglich keine Hinweise.²

¹ Stellungnahme des Salzlandkreises vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

² Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Mitte vom 07.03.2017 zum Vorentwurf.

3 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010), beschlossen am 16.02.2011, bekannt gemacht am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161) und in Kraft seit 12.03.2011.

Folgende Inhalte bzw. Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum eingestuft worden
- die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. (LEP LSA 2010, Zf. 2.1, Z 25)
- In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Der Ortsteil Atzendorf übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der Ortsteil Atzendorf ist nicht Bestandteil des Mittelzentrums Staßfurt. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Atzendorf als „überriger Ort“ ist demnach nur auf seine Eigenentwicklung auszurichten.

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen – Anhalt (MLV LSA) als obestre Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 23.03.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans geäußert. Dabei wurde grundsätzlich festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/16 „Wohngebiet Am Park“ OT Atzendorf der Stadt Staßfurt raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist.

Die Stadt Staßfurt wurde im Zentrale-Orte-System gem. LEP 2010, Z 37, als Mittelzentrum festgelegt. Für den Ortsteil Atzendorf erfolgte weder im LEP 2010 noch im REP MD die Festlegung einer zentralörtlichen Funktion.

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche, der Misch- sowie Sonderbaufläche erzeugen aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte. Lediglich für die Ausweisung des Wohngebiets soll die Eigenentwicklung für den Ortsteil Atzendorf dargestellt werden.

Die angestrebte Aufhebung der Bebauungspläne 03 und Nr. 3a wird begrüßt.

Die Hinweise wurden in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt, sodass mit Schreiben des MIV vom 06.02.2018 folgende landesplanerische Feststellung getroffen wurde:

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 „Wohngebiet Am Park“ der Stadt Staßfurt ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.1.2 Regionalplanung

Die Regionalen Entwicklungspläne werden von den Regionalen Planungsgemeinschaften für deren Zuständigkeitsbereich aufgestellt. Regionale Entwicklungspläne, die vor dem LEP 2010 in Kraft getreten sind, gelten gem. § 2 der Verordnung über den LEP 2010 für die Planungsregion fort, soweit sie den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP 2010 nicht widersprechen.

Für die Stadt Staßfurt gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2010).³ Diese landesplanerische Festsetzung als Mittelzentrum hat der geltende REP Harz übernommen (Pkt. 4.3; Z 7 Nr. 5) übernommen.

Das Plangebiet im Ortsteil Atzendorf, Stadt Staßfurt, liegt jedoch in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM), die gemäß § 2 Abs. 4 LEntwG LSA die Belange der Regionalplanung vertritt. Das ist darin begründet, dass die Einheitsgemeinde Förderstedt, zu welcher Atzendorf ehemals gehörte, am 1. Januar 2009 ihre Eigenständigkeit verlor, wodurch Atzendorf durch Eingemeindung der Stadt Staßfurt zugeordnet wurde. Der Ortsteil Atzendorf liegt aber nach wie vor im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Aus diesem Grund gelten hier die Festsetzungen des REP MD, die nachfolgend betrachtet werden.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006)

Anzuwenden in der vorliegenden Planung ist hier folglich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Stadtgebiet Magdeburg am 19.06.2006 und im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.



Im wirksamen REP MD (2006) sind für die Ortslage Atzendorf keine flächigen Darstellungen ausgewiesen.

Durch das Plangebiet führt über die Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ und weiterführend über den „Ginsterweg“ sowie „Carstedweg“ ein bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg (grüne Linie).

Direkt östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 ist die Magdeburg-Leipziger- Chaussee (L 50) als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt (rote Linie).

Die angrenzenden Flächen im Süden und Osten sind als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen.

Abb. 1: REP MD 2006, Ausschnittsbereich Atzendorf

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD, Neuaufstellung, 1. Entwurf 2016)

Mit Beschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des REP MD eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. **Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten damit für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.**

³ Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) genehmigt am 21.04.2009, veröffentlicht und damit rechtskräftig am 23.05.2009, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 29.05.2010

Die Festsetzungen im 1. Entwurf des REP MD (2016) sind folglich als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Darstellungen des für den Planbereich erkennbar.



Abb. 2: REP MD, 1. Entwurf (02.06.2016)
Ausschnittsbereich Atzendorf

Die Festlegungen des 1. Entwurfs des neuen, sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (2016) weichen für den Bereich Atzendorf nicht wesentlich vom geltenden REP MD ab.

Lediglich der Verlauf des „Überregional bedeutsamen Radwander- und Wanderwegs“ (braune Linie) hat sich innerhalb des Ortsteils Atzendorf verschoben und berührt damit nicht mehr den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“.

Zusätzlich zur L 50 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 wurde auch die L 70 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt (rote Linie).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ befindet sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder angrenzend an solche.

Atzendorf gehört als Ortsteil zur Stadt Staßfurt, welche gemäß dem Z 22 Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf als Mittelzentrum festgesetzt ist. Gemäß § 5 Abs. 2 LEntwG LSA⁴ ist ein zentraler Ort ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dementsprechend ist der Ortsteil Atzendorf nicht Bestandteil des zentralen Ortes wodurch die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Auch wenn eine Gemeinde keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, ist für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung im Rahmen der Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und angemessen, d.h. bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse (hier des OT Atzendorf) unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, zu entwickeln. Laut Angaben des StaLa ist für die Stadt Staßfurt ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Zukünftig soll die Einwohnerzahl laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter sinken (zu erwartender Bevölkerungsrückgang von 16,8 Prozent in der Stadt Staßfurt).

Regionalplanerische Stellungnahme

Die regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat sich mit Stellungnahme vom 24.03.2017 zum Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung geäußert.

Da der Ortsteil Atzendorf keine zentralörtliche Funktion hat, gemäß Z 15 Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dafür sind laut Kap. 4 Z 11 REP MD, 1. Entwurf Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung mit entsprechendem Nachweis auszuweisen. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der un- ausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Die Ausführungen wurden in der Entwurfsfassung ergänzt (s.o.). Als positiv wird die Aufhebung der Bebauungspläne, die vor mehr als 10 Jahren Rechtskraft erlangten und nicht realisiert worden sind, bewertet.

Nachdem die Hinweise zum Vorentwurf in die Begründung eingearbeitet worden sind, sind **nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.**⁵

⁴ Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170)

⁵ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Stellungnahme vom 02.02.2018.

3.1.3 Eigenentwicklung im Ortsteil Atzendorf

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 47/16 die alten rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a aufgehoben und nur in den bereits erschlossenen und bebauten Teilen im Sinne der städtebaulichen Ordnung neu überplant..

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a (1992) wurden allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 83.000 m² ausgewiesen. Der südliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a wurde seit Inkrafttreten seitens der Gemeinde nicht erschlossen. Eine Realisierung bzw. Planverwirklichung ist unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr zu erwarten. Diese Größenordnung ist mit dem Gebot der Beschränkung auf die Eigenentwicklung des OT Atzendorf nicht vereinbar. Nördlich und südlich des ausgebauten Ginsterwegs (früher Kastanienallee) hat jedoch mit der partiellen Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern ein in sich geschlossenes kleines Wohngebiet entwickelt, das hinsichtlich seiner Struktur und der Erschließungssituation eine sinnvolle Siedlungsarrondierung durch die weitere Bebauung noch freier Parzellen (Baulücken) zulässt.

Seit 1992 haben sich die städtebaulichen Ziele der Stadt Staßfurt, vor allem im Hinblick auf die demographische Entwicklung, geändert.

Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sinkt die Bevölkerung der Stadt Staßfurt bis 2030 weiter um 16,8 % (-4.511 Einwohner). Aufgrund dieser zu erwartenden demographischen Entwicklung sowie im Hinblick auf die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Kernstadt mit einem Überangebot an Bauparzellen ist die Dimensionierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbebauung im Ortsteil Atzendorf weder angemessen noch nachhaltig und nicht zukunftsfähig.

Dementsprechend wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet Am Park“ in Verbindung mit der Überplanung und Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und 3a die festgesetzte Wohnbaufläche von ca. 83.000 m², für die aktuell Baurecht besteht, auf ca. 23.600 m² reduziert. Das entspricht einer Flächenreduzierung um 72 %.

Dadurch wird auch die Anzahl der Wohnparzellen von ca. 140 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3a auf ca. 25 Wohnparzellen im Bebauungsplan 47/16 verringert. Das entspricht einer Reduzierung der Anzahl der Wohnparzellen um 82%. Gleichzeitig werden Grundstücksgrößen an die Entwicklung einer stetigen Wohnflächenerhöhung pro Einwohner angepasst (sh. Landesamt für Statistik, Indikator K039 – Wohnfläche je Einwohner, Salzlandkreis) und somit zeitgemäße Wohnverhältnisse für die örtliche Bevölkerung gewährleistet.

Von einer vollständigen Rücknahme der Wohngebietsflächen soll aus folgenden Gründen abgesehen werden:

- die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 im Bebauungsplan 47/16 sind vollständig erschlossen
- Die bereits getätigten Investitionen (öffentliche Erschließungsmaßnahmen, private Grundstückskäufe sowie Investitionen) sollen gesichert und effektiv genutzt werden.
- mehrere Wohngrundstücke sind bereits bebaut, weitere verkauft oder für Kaufinteressenten vorgemerkt; folglich besteht ein Interesse an den Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau
- die Herstellung der gebotenen städtebaulichen Ordnung im Plangebiet kann nur mit einem Bebauungsplan gewährleistet werden (Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur, schließen der noch vorhandenen Baulücken, Arrondierung und Definition des Ortsrandes

Eine Gesamtaufhebung des BP Nr. 3a ohne Neuüberplanung durch den Bebauungsplan 47/16 hätte zur Folge, dass u.a. auch eine ungesteuerte bauliche Entwicklung des Bereiches nördlich und südlich des Ginsterwegs auf Grund der vorhandenen Erschließung und bereits vorhandenen Bebauung möglich wird.. Der überwiegende Teil wäre dann dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen und die unbebauten Grundstücke regelmäßig als Baulücken zu beurteilen. Für das Maß der baulichen Nutzung gäbe es kein städtebauliches Steuerungsinstrument.

Zusammenfassend werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans 47/16 in Verbindung mit der Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, sondern bestehende Baurechte in nicht unerheblicher Größenordnung zurückgenommen (Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. 72 %; Reduzierung der Anzahl der Wohnparzellen um ca. 82 %).

Die Festsetzung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan 47/16 beschränkt sich auf bereits erschlossene und bebaute Bereiche und sichert die städtebauliche Ordnung für die in jedem Fall zulässige Lückenbebauung in diesem Bereich.

Damit trägt die Stadt Staßfurt der Anpassung der Bauflächen im Sinne der zulässigen Eigenentwicklung des OT Atzendorf in hohem Maße Rechnung, indem gewachsene Strukturen erhalten werden und eine angemessene Entwicklung ermöglicht wird.

Es fehlen folgende Aussagen:

- Bedarfsnachweis Eigenbedarf
- Analyse der unausgelasteten u. brachliegenden Flächen (Bevölkerungsentwicklung, bestehenden Leerständen, Baulücken, inner-örtlichen Baupotentialen)
- Haushaltstruktur
- Grundstücksgrößen

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der ehemals eigenständige Ort Atzendorf verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan (sh. Abb. 3), der im Jahr 1991 genehmigt und mit Bekanntmachung am 30.03.1995 wirksam geworden ist.

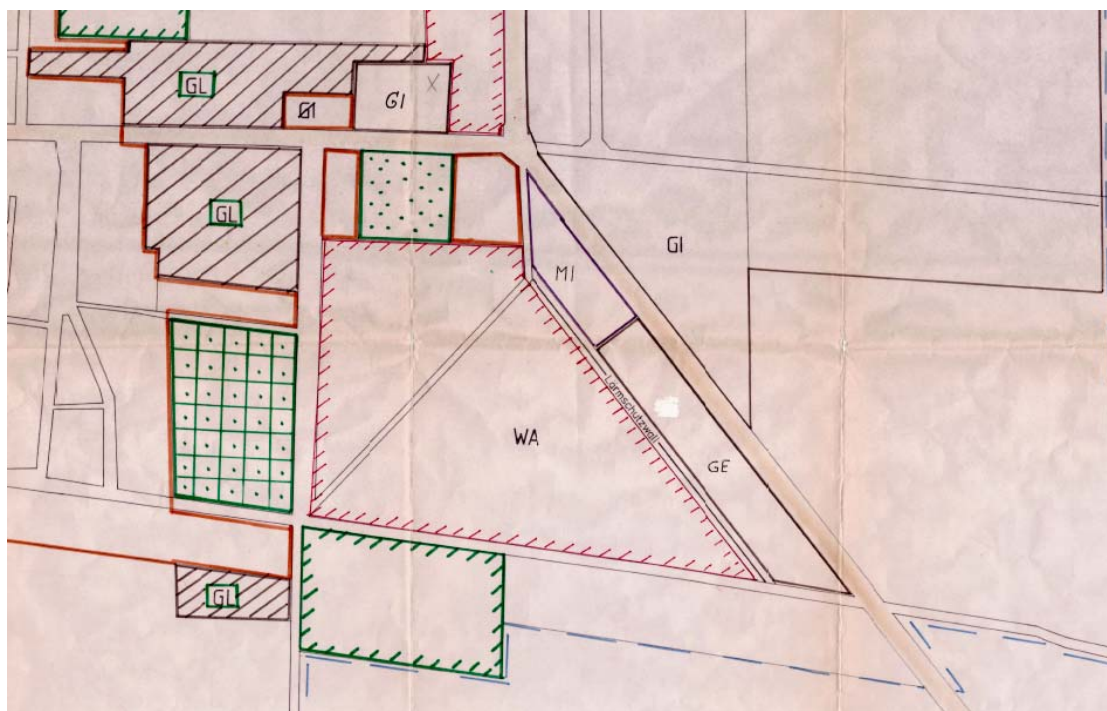


Abb. 3: Auszug Teilflächennutzungsplan Atzendorf (1995)

Westlich entlang der Magdeburg-Leipziger Chaussee (L 50) sind gewerbliche und Mischbauflächen dargestellt. Wiederum westlich dieser Bauflächen ist ein Lärmschutzwall als Abschirmung zum angrenzenden und großflächig dimensionierten allgemeinen Wohngebiet zwischen dem Gutspark, dem Ginsterweg, dem Glöther Weg und dem Lärmschutzwall ausgewiesen.

Der sich im Aufhebungsbereich befindliche südwestliche Bereich des Bebauungsplans 3a (1992) auf dem ein großes Regenrückhalte- und Löschwasserbecken sowie eine Aufforstung angelegt wurde, ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Fläche für Freizeit, Sport und Erholung ausgewiesen.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplans 03 sowie der Bebauungsplan Nr. 3a sind aus den Darstellungen des Teilflächennutzungsplans entwickelt. Sowohl die Erschließung als auch die Bebauung der Misch- und Gewerbegebietsflächen und des nördlichen Teils der allgemeinen Wohngebietsflächen sowie die Herstellung des Lärmschutzwalls wurden bereits vollzogen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a wäre künftig eine Anpassung durch die Reduzierung der Wohnbaufläche zu Gunsten von Landwirtschaftsflächen im Teilflächennutzungsplan geboten.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 festzusetzenden Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet und Gewerbegebiet) können somit vollständig aus dem Teilflächennutzungsplan Atzendorf entwickelt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Sondergebiets, das sich innerhalb der WA-Fläche des Teil-Flächennutzungsplans befindet, ist eine Darstellung und somit Änderung des Teilflächennutzungsplans nicht erforderlich.

Anwendbarkeit des Teilflächennutzungsplans Atzendorf

Sowohl in Bezug auf die Darstellungen des Teilflächennutzungsplans auch auf das Aufstellungsverfahren gibt es Unklarheiten und somit differierende Auffassungen der Stadt Staßfurt als planende Gemeinde und des Salzlandkreises als Genehmigungsbehörde.

Der Teilflächennutzungsplan erfasst nicht die gesamte Gemarkung, sondern nur die bebaute Ortslage. Gleichfalls liegen bei der Gemeinde und beim Salzlandkreis unterschiedliche Fassungen vor, sodass der Salzlandkreis das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht als erfüllt ansieht; nach den Unterlagen der Gemeinde ist das jedoch der Fall.

In der Begründung zum Bebauungsplan 3A (1992) wird folgende Aussage getroffen:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Atzendorf ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.“

Die Aufstellung eines gesamträumlichen Flächennutzungsplans für die Stadt Staßfurt mit allen Ortsteilen ist mittelfristig nicht absehbar.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ überdeckt und berührt die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne.

Bebauungsplan Nr. 03 (1992)

Im östlichen Plangebiet erstreckt sich der Bebauungsplan 03 (1992) südwestlich der L 50 zwischen der Hauptstraße und dem Glöther Weg. In diesem Bebauungsplan ist der nördliche Teil unmittelbar an der Kreuzung als Grünfläche dargestellt. Daran schließt sich südlich ein Mischgebiet an. Weiterführend setzt der Bebauungsplan 03 im Südosten Gewerbegebietsflächen und Parkplätze fest. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Lärmschutzwall ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die L 50 und die gebietsinnere „Planstraße E“, die östlich entlang des Lärmschutzwalls verläuft. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise werden nicht getroffen. Die Planinhalte sind in den vergangenen Jahren entsprechend umgesetzt worden.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 03 wird durch den Bebauungsplan 47/16 vollständig überplant. Es werden keine abweichenden Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung vorgenommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47/16 zum Maß der baulichen Nutzung werden die Planinhalte qualifiziert.

Bebauungsplan Nr. 3a

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 47/16 überplant in seinem westlichen Bereich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992). Dieser weist großflächig allgemeine Wohngebiete mit den erforderlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen integriert wurden. Von den geplanten Straßen wurde lediglich die Kastanienallee, heute „Ginsterweg“, realisiert. Im Süden, unmittelbar am „Glöther Weg“, wurden Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3a wurden nur im Bereich des Ginsterwegs realisiert, und auch hier sind die ausgewiesenen Bauflächen noch immer nicht ausgeschöpft. Im übrigen Teil ist eine bauliche Umsetzung weder erfolgt noch absehbar, sodass im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a diese Bereiche dem baurechtlichen Außenbereich zufallen.

Das nördlich und südlich des Ginsterwegs geplante Wohngebiet wird durch die vorliegende Bauleitplanung neu geordnet und zukunftsfähig an die Nachfrage angepasst.

Überplanung der Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a

Obwohl beide o.g. Bebauungspläne fast zeitgleich aufgestellt worden sind, gibt es Überlagerungen der Geltungsbereiche, sodass nicht klar erkennbar ist, welche Festsetzung gilt. Insofern ist die Überplanung mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 47/16, zusätzlich zum Erfordernis der Anpassung der Planinhalte an die aktuellen städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen, auch aus Gründen der Klarstellung der Festsetzungen geboten.

Teile des Bebauungsplans Nr. 3a, deren Umsetzung weder absehbar ist noch den aktuellen Zielstellungen der Stadt entspricht, werden aufgehoben.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

3.3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Planungs- und Handlungsinstrument für die Nutzung und den Schutz von Natur und Landschaft auf kommunaler Ebene. Im Landschaftsplan werden die Vorgaben des Landschaftsprogramms und / oder der Landschaftsrahmenpläne für die Kommune auf der vorbereitenden Planungsebene konkretisiert. Er hat die Aufgabe, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und zu begründen und ist Arbeitsmittel bei der Festlegung über die Art und Weise bestehender und geplanter Nutzungen von Natur und Landschaft i.S. einer langfristigen Sicherung.

Der Ortsteil Atzendorf ist im Landschaftsplan der Gemeinde Förderstedt (2006) mit erfasst.

3.3.2 Weitere Fachplanungen und sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.
Archäologische Flächendenkmale sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Die Flächen sind weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gehölzschutz

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“. (sh. Kap. 8.5)

Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich grenzt z.T. an freier Strecke an die Landesstraße L 50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee). Insofern gelten hier die Anbaubeschränkungen gem. § 24 (1, 2) StrG LSA. (sh. Kap. 9.3)

- Schienenverkehr: keine Betroffenheit
- Flugverkehr: keine Betroffenheit

Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

Bergrecht

Gem. Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen LSA mit Schreiben vom 16.03.2017 werden keine bergbauliche Arbeiten oder Planungen die dem Bundesbergbaugesetz unterliegen berührt. Auch aus geologischer Sicht gibt es keine Bedenken.

Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in keinem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 3 WHG.

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3a außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3a wurden 1992 große Wohngebiete festgesetzt. In den vergangenen fast 25 Jahren hat sich gezeigt, dass Wohnbauflächen in diesem Umfang in Atzendorf nicht nachgefragt wurden. Auch im Bereich des Ginsterwegs konnten die bereits parzellierten und voll erschlossenen Grundstücke nur teilweise vermarktet werden. Mit dem Bebauungsplan 47/16 soll die Anpassung der Planungsziele derart vorgenommen werden, dass die Bebauung am Ginsterweg unter Berücksichtigung des Bestands neu geordnet wird. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 3a mit Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 vollständig aufgehoben. Die Flächen im Südosten, welche nicht durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 47/16 überplant werden, bleiben in ihrer aktuellen Nutzung (Landwirtschaft, Regenrückhaltebecken) bestehen. (sh. Kap. 3.2.2)

4.1.2 Ersetzen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 3a durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16

Um die Vermarktbarkeit der noch freien Grundstücke am Ginsterweg zu verbessern und der Nachfrage nach verschiedenen großen Grundstücken nachzukommen, soll von der bereits erfolgten Parzellierung der Wohnbauflächen abgewichen werden. In der jüngsten Vergangenheit wurden auch verstärkt größere Grundstücke (ca. 1.000 m²) mit entsprechend großer Garten- und Freifläche oder auch Bungalowbebauung im Sinne eines höheren Wohnkomforts nachgefragt, aber auch kleinere Grundstücke (ca. 500 m²) sind weiterhin möglich. Mit Festsetzung der offenen Bauweise sind sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser mit einer maximalen Länge der Gebäude von 50 m möglich.

Die vom Ginsterweg in Richtung Norden (WA 1) ausgehenden Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verlieren bei Zusammenlegung von Grundstücken und Festsetzung von Grünflächen in den Randbereichen ihre Funktion, sodass diese nicht mehr oder nur noch auf den tatsächlichen Bedarf beschränkt festgesetzt werden.

Südlich des Ginsterwegs wird das WA 2 festgesetzt. Die Festsetzung von Wohnbauflächen erfolgt hier in Abhängigkeit von der Erschließung mit bestehenden Anlagen (über den Ginsterweg und eine bereits teilweise hergestellte und künftig öffentlich zu widmende Stichstraße).

Der südliche Rand des WA 2 bildet den Ortsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird so weit wie möglich gesteuert, dass die Gebäude nahe den Erschließungsstraßen errichtet werden und sich die Gärten in Richtung Süden erstrecken. Die südlich angrenzende Ausgleichspflanzung sichert hier bereits die Ortsrandeingrünung.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich westlich des Lärmschutzwalls der „Hof der Klugen Tiere“ welche für Veranstaltungen und zur Freizeitgestaltung genutzt wird. Diese Freizeiteinrichtung soll an dieser Stelle baurechtlich gesichert werden. Dabei sollen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten die Funktionsfähigkeit und bei Bedarf eine maßvolle Entwicklung der Freizeiteinrichtung gewährleisten.

Der Lärmschutzwall, der die Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch voneinander abgrenzt, bleibt weiterhin Bestandteil des Baukonzepts. Östlich des Lärmschutzwalls werden, den Festsetzungen des Bebauungsplans 03 und auch der tatsächlichen Nutzung entsprechend, Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Während die Erschließung des Parkplatzes, des südlichen Teils des Mischgebiets und des Gewerbegebiets über die L 50 (Tankstellenzufahrt) gesichert ist, wird der nördliche Teil des Mischgebiets über den Ginsterweg und den Carstedweg erschlossen.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet soll der Bestand gesichert und bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Um ungewollten städtebaulichen Entwicklungen mit relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Einzelhandel) zu ermöglichen, werden diesbezüglich einschränkende Festsetzungen getroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/16 werden Baugebiete mit unterschiedlichem Charakter und Schutzanspruch hinsichtlich Lärmwirkungen ausgewiesen. Dabei werden dem ruhigen, ungestörten Wohnen dienende Bereiche durch einen Lärmschutzwall von den benachbarten Misch- und Gewerbegebietsflächen und der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50) voneinander abgeschirmt. Diesem Grundsatz trägt auch die Trennung der verkehrlichen Anbindung Rechnung: Während die Wohngebietsflächen über den Ginsterweg, der an die Hauptstraße anbindet, erschlossen werden, erfolgt die Erschließung der Misch- und Gewerbegebietsflächen über die Tankstellenzufahrt mit Anbindung an die L 50.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächenausweisungen wurden unter Berücksichtigung der Nutzungsziele im Geltungsbereich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ sollen folgende Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden.

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 werden nördlich und südlich des Ginsterwegs die allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im allgemeinen Wohngebiet werden weiterhin gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es besteht diesbezüglich kein Bedarf, da sich in direkter Nähe (ca. 100 m) an der „Magdeburg-Leipziger-Chaussee“ eine Tankstelle befindet. Darüber hinaus ist die Erschließungssituation nicht geeignet und der mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundene Ziel- und Quellverkehr würde unerwünschte Immissionen in das Wohngebiet führen. Weiterhin wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die bestehenden sowie geplanten Grundstückszuschnitte sowie die Erschließungssituation entsprechen nicht im vollen Umfang den Anforderungen an einen Gartenbaubetrieb.

Innerhalb des WA 1 befindet sich auf dem Flurstück 1003 ein gewerblich genutztes Gelände. Die Erschließung erfolgt über den nördlichen Abschnitt des Ginsterwegs, sodass die Wohngebietsflächen vom Andienungsverkehr nicht betroffen sind.

4.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet im Nordosten zwischen dem „Carstedweg“ bzw. dem Lärmschutzwall und der L 50 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden und potenziellen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe / Gastronomie) ist die Festsetzung eines Mischgebiets zur Gewährleistung einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung geeignet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank-, Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Mischgebieten wäre demnach auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m², die nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind, allgemein zulässig.

Da in Atzendorf derzeit kein Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung besteht, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit aber keine unerwünschten schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen, werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel einschränkende Festsetzungen getroffen.

Für die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 400 m² beschränkt. Das ist als Rahmenfestsetzung zu verstehen, konkrete Planungsabsichten eines Einzelhändlers sind nicht bekannt.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, da diese nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Es besteht weder ein entsprechender Bedarf noch sind die Flächengrößen und die Erschließungssituation dafür geeignet.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung sollen Vergnügungsstätten wegen des damit verbundenen Störpotenzials (Ziel- und Quellverkehr, Leuchtreklame) nicht zugelassen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entspricht nicht dem Charakter des ländlich geprägten Ortsteils Atzendorf und damit auch nicht der städtebaulichen Zielstellung.

4.2.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Wie bereits im Bebauungsplan 03 erfolgt, wird im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der L 50 und dem Lärmschutzwall ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO werden die folgenden Nutzungen allgemein zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ wird gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es besteht für die o.g. ausgeschlossenen Nutzungen kein Bedarf. Die Gewerbegebietsflächen sind mit der Errichtung der Tankstelle und der Straßenmeisterei fast vollständig bebaut. Die Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Auch in Gewerbegebieten könnten Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind, errichtet werden (§ 8. Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² wird bereits für das Mischgebiet zugelassen (sh. Kap. 4.2.2). Innerhalb des Gewerbegebiets sollen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden.

Ausnahmsweise sollen aber Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sein, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen darf.

Ausnahmsweise zulässig ist auch der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenshops, da diese kein Vollsortiment anbieten und die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet nicht maßgeblich beeinflussen können.

Diese Festsetzungen sind in Bezug auf das Geschäftskonzept von Tankstellen, wie sie bereits im Gebiet vorhanden ist, sowie auf potenzielle gewerbliche Ansiedlungen mit Werksverkauf, geboten.

4.2.4 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind sonstige Sondergebiete solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Auf der Fläche, welche als sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, befindet sich der „Hof der Klugen Tiere“. Diese Freizeiteinrichtung, die vor allem für Kinder Beschäftigungsmöglichkeiten und Veranstaltungen wie Streichelzoo, Tier-Shows Ponyreiten anbietet, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage des § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier-Erlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere“ festgesetzt.

Das Wohnen ist gem. BauNVO nur in den gem. §§ 2 bis 7 BauNVO definierten Baugebieten zulässig. In Sondergebieten gem. § 11 BauNVO kann die Wohnnutzung in bestimmten Grenzen ausschließlich in Bezug auf die im Sondergebiet vorgesehene Nutzung zugelassen werden (betriebsbezogenes Wohnen). Daher sind Wohnungen ausschließlich für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Im Sondergebiet „Tier-Erlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere“ werden gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen zugelassen:

- je eine Wohnung für den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet und der betrieblichen Nutzung untergeordnet sind
- Für den Betrieb eines Erlebnishofes notwendige Freizeiteinrichtungen und Anlagen (z.B. Streichelgehege, Reitparcour, Spielanlagen, Sitzgruppen)
- Cafeteria
- Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Ställe, Unterstände)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- PKW- Stellplätze für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebs gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeiteinrichtung

Die zulässigen Nutzungen entsprechen der bestehenden Situation und sichern die Funktionsfähigkeit des Freizeitbetriebs „Hof der Klugen Tiere“. Neben verschiedenen Freizeitanlagen und Einrichtungen, welche maßgeblich die Angebotsvielfalt und die Qualität des Erlebnishofes beeinflussen, sind Anlagen für die Tierhaltung im Sondergebiet für den Betrieb besonders wichtig. Aufgrund des Charakters der Anlage ist es erforderlich und sinnvoll, dass sich hier auch die Wohnung des Betriebsinhabers bzw. des Betriebsleiters befindet und genutzt werden kann.

Aufgrund des saisonalen und zeitweisen Besucheranstroms (Ferien, Wochenenden) kam es in der Vergangenheit zu Spitzenzeiten zu Problemen mit der Stellplatzsituation. Die Gäste parkten ungeordnet beidseitig entlang des Glöther Wegs, sodass es zu Behinderungen und Beeinträchtigungen kam. Daher wurde die Sondergebietsfläche so dimensioniert, dass im Südosten der Fläche eine Stellplatz für die KFZ der Besucher angelegt werden kann. Auch das Längsparken entlang des Glöther Wegs soll weiterhin möglich sein, da das Flurstück ausreichend breit ist, allerdings nur auf der Nordseite.

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen für den Betriebsinhaber und die Gäste soll die Parksituation bei höherem Besucheraufkommen verbessert und geordnet werden.

Durch das festgesetzte Sondergebiet soll der Betrieb des bestehenden „Hof der Klugen Tiere“ baurechtlich gesichert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Bebauungsdichte und das Verhältnis zwischen den baulichen Anlagen untereinander sowie die angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ folgende Festsetzungen getroffen:

4.2.1 Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete geregelt. Für den vorliegenden Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO die folgenden Grundflächenzahlen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 nördlich und WA 2 südlich des Ginsterwegs wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 50 vom Hundert (v.H.) möglich.

In Verbindung mit der beabsichtigten Zusammenlegung und damit Vergrößerung der Parzellen kann hier zukunfts- und vermarktungsfähiges Angebot an Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist auch in diesem Baugebiet bis maximal 50 v.H. möglich.

Damit wird die maximal zulässige überbaubare Grundfläche im Mischgebiet zugelassen und ausreichend überbaubare Fläche für maßvolle Erweiterungen und künftige Entwicklungen auf Flächen mit direkter Anbindung an die L 50 zur Verfügung gestellt.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet (GE) wird mit 0,8 die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine angemessene und zukunftsfähige überbaubare Fläche im Gewerbegebiet.

Sonstiges Sondergebiet „Erlebnishof“ (§ 11 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die gewählte Grundflächenzahl i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO steht in diesem Baugebiet ausreichend Fläche zur Verfügung, um die Funktionen des Erlebnishofes zu erfüllen. Neben dem Hauptgebäude kann ein angemessenes Maß an Nebenanlagen (z.B. Stallungen, Geräteschuppen) und verschiedenen Anlagen, welche zum Betrieb des Haustier-Erlebnishofes notwendig sind, realisiert werden.

Gleichzeitig kann ein Besucher-Parkplatz in angemessener Dimensionierung angelegt werden.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten können Gebäudehöhen nicht immer verbindlich bestimmt werden.

Um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, können alternativ die Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN 92 (NHN) festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine definierte Höhe je Baugebiet festgesetzt, auf die Festsetzung von Geschossigkeiten wird verzichtet.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der demnach unterschiedlichen mittleren Geländehöhen innerhalb der Baugebiete ist es nicht sinnvoll, eine einheitliche Bezugshöhe im Geltungsbereich zu bestimmen. Daher werden für die Baugebiete je nach Höhenlage unterschiedliche Bezugshöhen festgelegt auf die sich die maximalen Gebäudehöhen beziehen:

Art der Baulichen Nutzung	Bezugshöhe in m über NHN	Maximale Gebäudehöhe über der Bezugshöhe in m
WA 1	86	8
WA 2	85	8
MI	87	10
GE	90	10
SO „Haustier-Erlebnishof“	89	8

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen von maximal 8 m über der jeweiligen mittleren Bezugshöhe im Baugebiet kann in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Sondergebiet „Haustier-Erlebnishof“ eine 2-geschossige Bebauung realisiert werden.

Für das Mischgebiet sowie für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Die bestehenden Gebäude erreichen die maximale Gebäudehöhe nicht. Aufgrund der Lage am Ortschaftsrand von Atzendorf zur freien Landschaft ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Gleichzeitig sollen die Bauwerke die Höhe des Lärmschutzwalls vor allem im Gewerbegebiet nicht zu stark überschreiten um visuellen störenden Effekten und potenzielle Immissionen entgegenzuwirken.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sollen zu den Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen. (Textfestsetzung 2.1) So wird nicht nur die optische Einengung der Verkehrswege unterbunden, sondern auch das gefahrlose Ein- und Ausparken durch ausreichende Platzverhältnisse ermöglicht.

4.2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erforderlich, da sich die einzelnen Gebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht unterscheiden oder durch Straßen und Grünflächen voneinander getrennt sind.

Die Abgrenzung zwischen der privaten und öffentlichen Grünfläche am Fuße des Lärmschutzwalls, nördlich und östlich des festgesetzten Sondergebiets verdeutlicht die Signatur für den Lärmschutzwall.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.
Im Plangebiet wurden Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 2 werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m zu sämtlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Gleichzeitig werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet sichern die Baugrenzen, dass alle Hauptgebäude nahe der Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch entstehen größere Gärten in Richtung Süden, wodurch ein Übergang zur freien Landschaft und den Landwirtschaftsflächen gewährleistet wird.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wurden Baugrenzen unter maßgeblicher Berücksichtigung der Bestandsbebauung und des Verlaufs von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Die Baugrenze im nördlichen Teil des Mischgebiets dient vorwiegend der Bestandssicherung, lässt aber gleichzeitig geringfügige Erweiterungen zu.

Die Baugrenzen im südlichen Mischgebiet werden über die bestehende Nutzung hinaus großzügiger gestaltet, um Erweiterungsoptionen im Baugebiet zu gewährleisten.

Die zur L 50 gerichtete östliche Baugrenze orientiert sich an der Grenze der vorhandenen Bebauung und weist einen Abstand von mind. 15 m von der befestigten Fahrbahn der L 50 auf. Der Abschnitt der L 50 befindet sich hier innerorts, sodass Anbauverbote nach dem FStrG nicht relevant sind.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden Baugrenzen festgelegt, die den größtmöglichen Entwicklungsspielraum gewährleisten sollen. Dabei wurde die Anbauverbotszone von 20 m zur befestigten Fahrbahn der L 50 gem. § 9 (1, 2) FStrG (nachrichtliche Eintragung im Planteil A) berücksichtigt.

Die vorhandenen Gebäude (Tankstelle, Straßenmeisterei) überschreiten die Anbauverbotszone in zwei Bereichen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baugenehmigung Sondererlaubnisse erteilt wurden.

Sonstiges Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ werden ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen die bestehenden Gebäude mit maßvollen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden. Damit soll die baurechtliche Sicherung bestehender Gebäude und die Voraussetzung für maßvolle bauliche Erweiterungen durch Nebengebäude (Ställe, Unterstände o.ä.) gewährleistet werden.

4.3.2 Bauweise

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wurde für das allgemeine Wohngebiet und das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ als offene Bauweise definiert. Das Gebot der aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise i.V.m. den festgesetzten Grundflächenzahlen und der Höhenbeschränkung ergibt sich aus der Funktion und Lage dieser Baugebiete am Ortsrand von Atzendorf. Durch eine offene Bauweise soll ein aufgelockerter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Aufgrund der Lage und Funktion des Gewerbegebiets und des Mischgebiets an der L 50 ist keine Festsetzung der Bauweise notwendig. Hier soll für potenzielle Ansiedlungen hinsichtlich der Bauweise größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden. Die vorhandenen Gebäude der Straßenmeisterei weisen bereits eine Länge von > 50 m auf und entsprechen so schon heute nicht der offenen Bauweise.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

4.5.1 Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA⁶ werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die Gemeinden können nach § 85 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Unter anderem können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend zu begründen.

Örtliche Bauvorschriften werden von der Gemeinde in ihrem Zuständigkeitsbereich als Satzung erlassen. Sie können aber auch durch Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden.

4.5.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan

Im Bebauungsplan 47/16 werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Es gilt den ländlichen Charakter von Atzendorf zu wahren und entsprechend der Lage des Bebauungsplangebiets am Ortsrand einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Das Ortsbild von Atzendorf, sowie die bestehenden und geplanten Nutzungen, sollen in ihrer Funktion nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Schädliche Auswirkungen auf Atzendorf und die direkt angrenzenden Flächen, sowie auf die Nutzung im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sollen verhindert werden.

4.5.3 Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan

Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA geregelt und sind im vorliegenden Bebauungsplan im Planteil unter II dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zulässig:

- Werbeanlagen am Ort der Leistung
- Firmenlogos, -signaturen an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m²
- Firmenwegweiser mit einer maximalen Größe von 1 m² an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder Gemeinschaftspylonen
- Pylone mit einer maximalen Höhe von 10 m
- Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m

Werbeanlagen werden ausschließlich am Standort der Leistung zugelassen, um die Anzahl der Werbeanlagen auf die ansässigen Unternehmen zu beschränken.

Die Firmenlogos, -signaturen sind an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig. Damit wird der Sitz des jeweiligen Unternehmens dargestellt und gleichzeitig ein überproportionales Marketing im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets durch das Anbringen von zahlreichen Logos bzw. Signaturen verhindert.

Um das Erscheinungsbild der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht negativ zu beeinflussen, werden Firmenlogos und -signaturen mit einer Größe von maximal 4 m² zugelassen.

⁶ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

Firmenwegweiser an den Zufahrten zum jeweiligen Grundstück oder Gemeinschaftspylonen werden zu Werbezwecken mit einer Größe von 1 m² zugelassen. Durch die Größenbeschränkung soll ein angemessenes Maß von Wegweisern das städtische Bild nicht beeinflussen und potentielle Konkurrenz um die Sichtbarkeit (bzw. das Marketing durch Aufmerksamkeit) des jeweiligen Unternehmens ausgeschlossen werden.

Für Pylone wird aufgrund der Höhe der umliegenden Gebäude eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Die ausgewählte Höhe entspricht der maximalen Höhe im Misch- und Gewerbegebiet sowie ca. des Lärmschutzwalls und verhindert somit ungewollte Sichtbarkeiten. Der Übergang zu freien Landschaft soll durch die festgesetzte Pylonenhöhe gewahrt bleiben.

Fahnen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 mit einer Masthöhe von max. 8 m zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zulässig. (Textfestsetzung 2.3)

Die Beschränkungen für Werbeanlagen, den Einsatz von Lichttechnik für Werbeelemente und deren Wirkungsweise, Skybeamer oder Laserwerbung sowie Akustikwerbung resultieren aus dem Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen und dem Ortsbild von Atzendorf.

Dementsprechend sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht zulässig:

- Akustikwerbung
- Wechselndes oder bewegtes Licht
- Skybeamer oder Laserwerbung
- Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

Damit die vorhandene und geplante Wohnqualität im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird, sollen weder Akustikwerbung noch Werbeanlagen mit auffallendem wechselndem oder bewegtem Licht zum Einsatz kommen. Auch Skybeamer oder Laserwerbung mit einer enormen Fernwirkung werden ausgeschlossen, um dem Ortsbild der ruhigen Ortschaft Atzendorf in landwirtschaftlich geprägter Lage Rechnung zu tragen.

Großwerbetafeln, welche von weiter Entfernung ersichtlich sind, werden ebenfalls ausgeschlossen um den Charakter von Atzendorf zu wahren.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Überregional ist das Plangebiet durch seine unmittelbare Lage an der Landesstraße L 50 (Magdeburg–Leipziger-Chaussee) und der Landesstraße L 70 (Hauptstraße Atzendorf) erschlossen.

Erschließung über die L 50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee)

Der vom hier vorliegenden Bebauungsplan betroffene Bereich der L 50 liegt aus straßenrechtlicher Sicht z.T. außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (an freier Strecke) von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis 3.095.

Die L 50 OD Stadt Staßfurt - Atzendorf beginnt bei Station 2.717.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Abschnitt der L 50 ca. von Station 2.461 bis Station 2.717) gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 24 (1,2) StrG LSA).

Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 (derzeit Bebauungsplan Nr. 3) ist über die so genannten „Tankstellenzufahrt“ erschlossen. Der Einmündungsbereich ist durch die Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der L 50 ordnungsgemäß ausgebildet.

In diesem Bereich bindet weiter südlich der auch Glöther Weg an die L 50 an. Er verläuft nicht auf dem ehemals dafür gebildeten Flurstück 901, sondern führt ca. 40 m südlich davon auf die L 50. Eine Abbiegespur ist hier nicht vorhanden.

Der Glöther Weg öffentlich gewidmet, stellt keine geeignete öffentliche Erschließung für das Plangebiet dar. Er ist als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut und beschildert und im Einmündungsbereich auf die L 50 sind die Fahrbeziehungen eingeschränkt (rechts raus / rechts rein). Dieser Wirtschaftsweg dient der Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch als Zuwegung zu dem hier befindlichen Freizeitbetrieb („Hof der klugen Tiere“) und wird daher als Erschließungsweg dargestellt. Linksabbieger, die zum „Hof der klugen Tiere“ wollen, folgen der Ausschilderung über die Hauptstraße (L 70) nach Atzendorf hinein und weiter über den Ginsterweg und Vor dem Staßfurter Tor zum Glöther Weg.

Erschließung über die L 70 (Hauptstraße Atzendorf)

Die äußere verkehrliche Erschließung des westlichen Plangebiets (Bebauungsplan 3a), welches durch Wohnbebauung geprägt ist, erfolgt von der Hauptstraße (L 70) aus über den Ginsterweg.

Der betroffene Bereich der L 70 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt Stadt Staßfurt - Atzendorf von Netzknoten 4035033, von Station 0.000 bis 0.280. Anbaubeschränkungen gem. StrG LSA greifen hier nicht, jedoch hat die zuständige Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, ihre Zustimmung zu dieser Erschließung an Nebenbestimmungen geknüpft. (s.u.)

Carstedweg

Unmittelbar im Kreuzungsbereich der L 50 und L 70 schließt ein weiterer Weg (Carstedweg) an, über den zur Zeit die anliegenden Grundstücke im nordöstlichen Geltungsbereich angebunden sind. Aufgrund der direkten Lage an der Rechtsabbiegerspur der Kreuzung ist hier sowohl ausfahrend als auch einfahrend nur das Rechtsabbiegen möglich. Aus diesem Grund ist diese Zufahrt für eine öffentliche Erschließung nicht geeignet.

Nachfolgend wird die Verkehrsanbindung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs näher beschrieben. Da mit dem hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 47/16 die Bebauungspläne Nr. 3 „Süd-westlich der L 50“ und Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ überplant werden, denen jeweils ein eigenes funktionsfähiges Erschließungskonzept zugrunde gelegt wurde, soll die Erschließung in den folgenden Kapiteln auch zunächst entsprechend getrennt betrachtet werden.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung im Bereich Bebauungsplan 03

Der östliche Teil des Plangebiets, der über die L 50 erschlossen wird, umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 und den südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3a.

Im Bebauungsplan Nr. 3 ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Zufahrt mit Abbiegespuren von der L 50 aus anzuschließen und die innere Erschließung bis zum Lärmschutzwall zu führen. Östlich parallel zum Fuß des Lärmschutzwalls verlaufend, soll eine durchgängige Straße die rückwärtige Erschließung der südlichen Gewerbegebietsgrundstücke und der nördlich gelegenen Mischgebietsflächen sichern. Die innere Verkehrserschließung wurde hier wie geplant von der L 50 aus über die Zufahrt an der Tankstelle (Flurstück 772) bis zum Lärmschutzwall gebaut und verläuft weiterführend auf dem Flurstück 669 in Richtung Süden bis zur Straßenmeisterei. Über diese Zufahrt werden sowohl die Tankstelle, die Straßenmeisterei und der nördlich gelegene Parkplatz (Flurstücke 770, 771) ordnungsgemäß erschlossen.

Obwohl entlang des Lärmschutzwalls in Richtung Norden das Flurstück 669 gebildet wurde befindet sich hier kein befahrbarer Weg zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke. Daher verläuft die verkehrliche Andienung der Flurstücke 766 bis 769 und 902 derzeit ungeordnet wie folgt:

Der Imbiss und die Beherbergungsstätte auf den Flurstücken 769 und 902 werden derzeit über die Zufahrt zur Tankstelle und weiterführend über den vorhandenen Parkplatz angefahren. Diese Nutzungen sind somit nur über Grundstücke Dritter (Flurstücke 770 und 771) zu erreichen. Inwieweit hier Dienstbarkeiten oder Baulasten bestehen, ist derzeit nicht bekannt.

Um die gesicherte Erschließung für diese bestehenden Fahrbeziehungen zu gewährleisten, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den vorhandenen Parkplatz festzusetzen. (sh. Kap. 5.4)

Im Bebauungsplan Nr. 3 war für die Erschließung der im Norden geplanten Grünflächen und Mischgebietsflächen (jetzt Flurstücke 766, 767, 768 und 902) der von der Hauptstraße (L 70) im Kreuzungsbereich mit der L 50 ausgehende „Carstedweg“ vorgesehen. In den späteren Kreuzungsausbau L 50 / L 70 wurde dieser Weg aber nicht als Erschließungsstraße einbezogen.

Der Carstedweg bindet auf die Rechtsabbiegerspur der L 70 auf die L 50 ein und trägt allenfalls den Charakter einer Grundstückszufahrt, die gefahrlos nur zum Rechtsab- und -einbiegen genutzt werden kann. Für Linksabbieger bleibt nur die Möglichkeit, entweder über die Flurstücke 902, 769, 770 und 771 zur Tankstellen-Zufahrt auf die L 50 zu gelangen oder die nicht vollständig ausgebaute Verbindung vom Carstedweg über den Ginsterweg auf die Hauptstraße (L 70) zu fahren.

Im Sinne einer gesicherten Verkehrserschließung ist hier eine Neuordnung mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dringend geboten. Das wird noch dadurch bestärkt, dass derzeit wie oben beschrieben nicht nur die Flurstücke 766, 767, 768 und 902 angebunden sind, sondern zusätzlich noch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 665, 666, 667 und 670, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a befinden, der allerdings mit dem geplanten Ginsterweg eigentlich eine andere Erschließungslösung an dieser Stelle vorsieht.

Die letztgenannten Flurstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 aufgenommen.

Der südliche Plangebietsteil, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a zuzuordnen ist, muss hier mit aufgeführt werden, da der Freizeitbetrieb („Hof der klugen Tiere“) über die Anbindung des „Glöther Weg“ an die L 50 erschlossen ist.

Aufgrund des nicht unerheblichen Publikumsverkehrs der genannten Einrichtung bestehen auf dem auf ca. 3 m breiten befestigten Weg Konflikte mit anderen Nutzern hinsichtlich des Begegnungsverkehrs und im Hinblick auf ungeordnetes Parken in den Seitenbereichen. Auch hier ist eine geordnete Erschließung, den fließenden und den ruhenden Verkehr betreffend, geboten.

5.1.3 Innere Verkehrserschließung im Bereich Bebauungsplan Nr. 3a

Im Bebauungsplan Nr. 3a wurden für das angestrebte große „Wohngebiet am Park“ mehrere Verkehrswege geplant, die alle über den Ginsterweg im Westen und den Glöther Weg im Süden angeschlossen werden sollten.

Der Ginsterweg ist bis zum Übergang zur Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ ausgebaut. In Richtung Süden verläuft die geschotterte Wegeverbindung „Vor dem Staßfurter Tor“ bis zum Glöther Weg, der wie oben beschrieben auf 3 m Breite als landwirtschaftlicher Weg hergestellt wurde und nicht den Charakter einer Erschließungsstraße trägt.

Einzig der nach Osten abzweigende Ginsterweg als nördlichste innere Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers wurde angelegt und erschließt die dort anliegenden bebauten und unbebauten Wohngrundstücke. Von dieser Straße führen einzelne Stichstraßen, wie im Bebauungsplan Nr. 3a geplant, nach Norden und Süden, um hinterliegende Baugrundstücke zu erschließen. Diese Stichstraßen wurden zwar hergestellt, enden jedoch jeweils in einer nicht normgerechten Wendeanlage.

Der Ginsterweg ist bis auf Höhe des Flurstücks 1067 ausgebaut. Ab hier führt dieser als unbefestigte Schotterstraße weiter in Richtung Nordosten und bildet so die Verbindung zum Carstedweg und weiteren unbefestigten Wegen.

Die im Bebauungsplan Nr. 3a südlich des Ginsterwegs geplanten Straßen „Schäfergasse“ und „Fliedergasse“ sind nicht realisiert worden und sollen auch zukünftig nicht als Verkehrsweg ausgebaut werden. Um die verkehrliche Erschließung des bebauten Wohngrundstücks Flurstück 1036 ohne den Ausbau des Fliederwegs zu ermöglichen wurde eine Zuwegung vom Ginsterweg aus hergestellt. Innerhalb des ausgebauten Ginsterwegs mit Stichstraßen, der ehemals geplanten Schäfergasse und Fliedergasse sowie des Carstedwegs und der unbefestigten Straßen im Nordosten sind mehrere Erschließungsleitungen verlegt, sodass diese Trassen, wenn sie nicht als Verkehrswege festgesetzt werden, zumindest als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen sind. (sh. Kap. 5.2)

5.1.4 Erschließungskonzept Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“

Die Erschließung des gesamten Plangebiets erfolgt derzeit auf den bestehenden und zuvor in den Kapiteln 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 dargestellten Verkehrswegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Verkehrsverbindungen mit folgenden Schwerpunkten geordnet werden.

- Sicherung der geordneten verkehrlichen Erschließung der nordöstlichen Grundstücke im Bereich Carstedweg
- Klarstellung der Erschließung des Bereichs Imbiss / Beherbergungsbetrieb (Flurstücke 902, 769)
- Erschließungslösung für die hinterliegenden Wohngrundstücke Ginsterweg
- Ordnung der verkehrlichen Erschließung am Glöther Weg (fließender und ruhender Verkehr)

Als konzeptionelle Herangehensweise wurden verschiedene Varianten geprüft.

Variante 1

Eine durchgängige Verkehrsführung für PKW zwischen Ginsterweg und dem Misch- und Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets ist nicht gewollt, um das Wohngebiet nicht durch unzulässige Durchgangsverkehre und die damit verbundenen Gefahren und Emissionen zu belasten.

In diesem Fall endet die Festsetzung der Verkehrsflächen des Ginsterwegs an der östlichen Grenze des Flurstücks 1012 in einer Wendeanlage. So können die noch unbebauten Grundstücke bis zu den Flurstücken 1011 und 1069 erschlossen werden, die Verbindung zum Carstedweg wird aber, zumindest für KFZ, unterbrochen. Das entspricht nicht mehr dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans 3a, das die Anbindung hier vorsieht.

Wie zuvor unter 5.1.1 erwähnt, ist die Erschließung über den Carstedweg verkehrstechnisch nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Um hier eine gesicherte Erschließung herzustellen muss die verkehrliche Erschließung der Anlieger Carstedweg bei dieser Variante über eine andere Verkehrsführung erfolgen. Die einzige Möglichkeit wäre dann die Anbindung an die Zufahrt zur Tankstelle zur L 50. Hierfür gibt es wiederum zwei Varianten:

- Der Verkehr wird über die Flurstücke 768, 902, 770 und 771 an die Zufahrt zur L 50 geführt. Die Verbindung, die der derzeitigen tatsächlichen Nutzung entspricht, führt über Grundstücke Dritter und ist damit rechtlich zu sichern. Zuständigkeiten und Kosten für Ausbau und Unterhaltung wären zu klären. Abgesehen davon entsprechen die Platzverhältnisse und die S-Kurven-Situation bei der Umfahrung des Gebäudes nicht den technischen Erfordernissen. (Variante 1)
- Die im Bebauungsplan Nr. 03 vorgesehene Planstraße östlich entlang des Lärmschutzwalls wird bis zur Anbindung an Tankstellenzufahrt entsprechend ausgebaut. (Variante 1 a, s.u.)

Variante 1a

Das Wegeflurstück 668 wurde bis zur Tankstellenzufahrt bzw. Zufahrt zur Straßenmeisterei (Flurstück 669) gebildet. Hier verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Mediierschließung der Tankstelle und der Straßenmeisterei dienen. Ein Ausbau als Verkehrsfläche erfolgte bisher nicht.

Mit der baulichen Herstellung einer Verbindungsstraße auf dem Flurstück 688 zwischen dem Carstedweg und der vorhandenen Tankstellenzufahrt würde die ehemalige Planstraße am Lärmschutzwall (Bebauungsplan Nr. 03) die Erschließung der nordöstlichen Grundstücke sicher stellen.

Mit der Variante 1a kann die ordnungsgemäße Erschließung der nordöstlichen Grundstücke am Carstedweg gesichert werden, ohne einen Durchgangsverkehr über den Ginsterweg zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die ehemals geplanten Strukturen aufgegriffen und das bisher lediglich als Versorgungsstrasse genutzte Flurstück seiner ursprünglichen Funktion zugewiesen.

Der gesamte Abschnitt einschließlich Teilen des Carstedweges wäre in diesem Fall komplett neu zu errichten. Die Kosten hätte die Stadt Staßfurt zu tragen.

Variante 2

In Variante 2 erfolgt die verkehrstechnische Erschließung des gesamten nördlichen Plangebiets, wie im Bebauungsplan Nr. 3a vorgesehen, ebenfalls über den Ginsterweg.

Der Ginsterweg wird in östliche Richtung bis zum Carstedweg geführt, wo eine Wendeanlage anzulegen ist. Von hier aus können die Anlieger am Carstedweg über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ordnungsgemäß angeschlossen werden. Da sich hier ausschließlich Wohnbauflächen befinden, sind keine das Wohngebiet belästigenden Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der rückwärtige Anschluss der Grundstücke 767, 768 und 902 soll hierdurch mit gewährleistet werden.

So kann die ordnungsgemäße Erschließung der Anlieger Carstedweg gesichert werden. Der Carstedweg bleibt im Norden, so wie im Bestand, an die L 70 angeschlossen, sodass das Aus- bzw. Einbiegen nach Rechts weiterhin ermöglicht bleibt.

Auch bei dieser Variante resultieren Ausbauerfordernisse, jedoch in deutlich geringerem Umfang als in Variante 1 a.

Stichstraßen, die länger als 50 m sind, sind mit einer Wendeanlage Typ 3 (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgestattet.

Die Erschließungsvariante 2 wurde als Vorzugsvariante herausgearbeitet und liegt dem Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ zu Grunde.

Das mit einem Imbiss und einem Beherbergungsbetrieb auf dem Flurstücken 902 und 769 bebaute und genutzte Gelände ist aufgrund der Fahrzeugfrequenz (Kunden- und Anlieferverkehr) und der Synergien mit dem Tankstellenbetrieb bei dieser Variante zwingend über die Tankstellenzufahrt anzuschließen. Dafür wurde im Bebauungsplan ein einsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den Parkplatz festgesetzt. (sh. auch Kap. 5.4)

Derzeit wird diese Zufahrt zum o.g. Beherbergungsbetrieb über den nordöstlichen Teil des Parkplatzes über Flurstücke Dritter (770 und 771) direkt parallel zur L 50 praktiziert. Diese Anbindung kann auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen auch weiterhin genutzt werden, allerdings ist nicht bekannt, ob und inwieweit solche Vereinbarungen bestehen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird somit an anderer Stelle festgesetzt, nämlich entlang des östlichen Fußes des Lärmschutzwalls. Das wird wie folgt begründet:

- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf dem öffentlichen Flurstück 668 eingetragen und berührt keine Privatgrundstücke Dritter
- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger überlagert sich hier sinnvoll mit bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen
- der Verlauf lässt eine sinnvolle Verbindung zwischen der Tankstellenzufahrt und der Wendeanlage am Ende des Ginsterweges zu

Eine Festsetzung als Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wurde bewusst nicht gewählt, da eine Durchfahrtstrasse zwischen dem Ginsterweg und der Tankstellenzufahrt aus städtebaulichen und Lärmschutzgründen nicht gewollt ist.

Anbindung Ginsterweg an die Hauptstraße (L70)

Die Gebietserschließung wird jetzt und auch künftig über die Anbindung des Ginsterwegs an die Hauptstraße Atzendorf gewährleistet. Die Hauptstraße verläuft im Zuge der Landesstraße L 70, der Anschlussbereich Ginsterweg befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt-Atzendorf (von Netzknoten 4035033, von Station 0.000 bis 0.280).

Die zuständige Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, hat in ihrer Stellungnahme der Anbindung des Ginsterwegs mit Nebenbestimmungen wie folgt zugestimmt:

- die Anbindung des Ginsterwegs an die Hauptstraße ist regelkonform herzustellen
- die Schleppkurvennachweise (Bemessungsfahrzeug) sind für alle Fahrbeziehungen vorzulegen
- die erforderlichen Sichtfelder auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L 70 sind nachzuweisen

Schleppkurvennachweise

Die Schleppkurven wurden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) geprüft. Da außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Vermessung zur Verfügung steht, wurde die Katasterkarte und das georeferenzierte digitale Orthofoto verwendet.

Mit den nachfolgenden Abbildungen kann nachgewiesen werden, dass für alle Fahrbeziehungen die Platzverhältnisse für das Bemessungsfahrzeug ausreichend sind.



Abb. 4: Schleppkurve (rechts rein / links raus)



Abb. 5: Schleppkurve (links rein / rechts raus)

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf den Kreuzungsbereich ist nicht erforderlich. Sowohl das Straßenflurstück als auch die Flurstücke der Straßennebenanlagen befinden sich im öffentlichen Eigentum (Gemeinde bzw. Land Sachsen-Anhalt).

Sichtdreiecke

In der folgenden Abbildung werden auf derselben Plangrundlage die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Ginsterweg / Hauptstraße L 70 dargestellt. Nach Tab. 59, RAS 06 wurde für V_{zul} von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m angesetzt.

Es ist nachweislich eine uneingeschränkte Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge gegeben



Abb. 6: Darstellung der Sichtdreiecke an der Kreuzung Ginsterweg / Hauptstraße (L 70)

Glöther Weg

Für die Erschließung des hier befindlichen Freizeitbetriebs „Hof der klugen Tiere“ ist keine andere verkehrliche Anbindung als der Glöther Weg in seinem jetzigen Verlauf möglich. Die Herstellung einer anderen Erschließung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und aufgrund der städtebaulichen Zielstellung auch nicht gewollt.

Der Glöther Weg ist im Osten direkt an die L 50 angebunden, ist aber auch aus Richtung Nordwesten über die Verbindung „Hauptstraße – Ginsterweg – Vor dem Staßfurter Tor“ angebunden. Verkehrsregelnde Maßnahmen, z.B. Regelungen zu den Abbiegeverhältnissen an der Ein- / Ausfahrt an der L 50 bzw. zur Verkehrsführung über den Ginsterweg zur Hauptstraße, können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine Änderung der bestehenden Abbiegeverhältnisse (rechts rein / rechts raus) ist nicht vorgesehen.

5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Als Aufgabenträger für den öffentlichen Straßenpersonennahverkehr und für die Schülerbeförderung hat der Salzlandkreis zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben:

Der OT Atzendorf ist derzeit durch die Regionalbuslinien

- SLK-135 Schönebeck - Eggersdorf - Förderstedt - Atzendorf,
- SLK-138 Calbe - Brumby - Glöthe - Förderstedt - Atzendorf - Neugattersleben und
- SLK-159 Staßfurt - Förderstedt - Atzendorf - Wolmirsleben - Tarthun - Egeln

der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH erschlossen.

Fahrplanhaltestellen in der OL Atzendorf sind „Kühlbetrieb“ (Hauptstraße), „Kulturhaus“ (Hauptstraße) und „An der alten Schule“ (Unseburger Weg). Mit den genannten Busverbindungen sind Zugänge zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenpersonenverkehr in Schönebeck (Elbe), Staßfurt, Förderstedt, Eggersdorf und Eickendorf möglich.⁷

⁷ Stellungnahme Salzlandkreis vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

5.1.6 Ruhender Verkehr

Im östlichen Bereich des Plangebiets, nördlich der Tankstelle an der L 50, wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz besteht derzeit als Schotterfläche, auf welcher vor allem LKW's ungeordnet parken. Zusätzlich dient er dem Abstellen der Fahrzeuge von Gästen des direkt nördlich gelegenen Imbisses und der Tankstelle. Der Bedarf für die Festsetzung eines Parkplatzes, der im Bebauungsplan Nr. 03 mittig in der Gewerbegebietsfläche vorgesehen war, wird weiterhin gegeben sein. Allerdings wird die Festsetzung des Parkplatzes mit einer Fläche von ca. 3.380 m² auf die Grundstücke 770 und 771 beschränkt.

Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan Nr. 47/16 nicht gesondert ausgewiesen. Das Parken in den Baugebieten findet auf den privaten Grundstücken statt. Insbesondere im Sondergebiet („Hof der klugen Tiere“) ist ein Gäste-Parkplatz einzurichten und das Längsparken im nördlichen Seitenbereich des Glöther Wegs zu ordnen.

Eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Nachweis von Stellflächen ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

5.2 Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

Für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, wenn diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Hier befinden sich Leitungen der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Bode Wipper“.

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH unterhält eine Trinkwasserleitung DN 300. Diese führt von der Hauptstraße (Kreuzungsbereich L 70 / L 50) über den Carstedweg ins Plangebiet und anschließend entlang des Ginsterwegs bis zur Kreuzung mit der Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ und

weiterführend in Richtung Süden. Für die Trinkwasserleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse einzuhalten.⁸

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ unterhält Trinkwasserleitungen im Carstedweg, die nach Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei führen. Gleichzeitig sind Leitungen im Ginsterweg zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vorhanden, die bis in die Stichstraßen geführt wurden.

Zur Versorgung des im Süden des Geltungsbereichs befindlichen Sondergebiets verläuft eine Leitung, von Westen kommend, im nördlichen Bereich des „Glöther Wegs“ bis zum „Hof der Klugen Tiere“, die nur den Charakter einer Hausanschlussleitung trägt. Netzerweiterungen sind hier nicht möglich.⁹

Der WAZV „Bode-Wipper“ weist in seiner Stellungnahme vom 23.03.2017 darauf hin, dass die Trinkwasserleitungen durch einen privaten Investor verlegt und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Bereich des Ginsterweges, dem Rosenweg, der Straße „Am Park“ und des Sanddornweges umfangreich saniert wurden. Diese Leitungen gehören zum Anlagenbestand des Verbandes.

Die vorverlegte Trinkwasserleitung in der Fliedergasse (Flurstück 1280) wurde nicht übernommen, da diese nicht in der notwendigen Mindestdiefenlage liegt. Daher sind die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 1034, 1042 und 1043 mittels Verlegung einer Hauptleitung im Bereich des neuen Abschnittes der Fliedergasse zu erschließen. Für die Grundstücke, welche nicht trinkwasserseitig erschlossen sind, fallen zusätzliche Erschließungskosten an.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie des DVGW Arbeitsblattes W 551 „Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasserinstallationen“ zu achten.

Lösch- und Brauchwasser

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind im Kapitel 5.3.2 enthalten.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA die Gemeinden, hier die Stadt Staßfurt. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ obliegt die Entsorgung des Abwassers.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist durch vorhandene Anlagen in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Bode-Wipper“ gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgungsanlagen verlaufen im Ginsterweg (zum Teil auch in den Stichstraßen) und weiterführend in der Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ in Richtung Süden bis zum Glöther Weg. In der südlichen Stichstraße des Ginsterweges befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Eine Erschließung ist dort vorzunehmen und ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ abzuschließen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird das Abführen von Schmutzwasser durch Anlagen entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei gewährleistet.

Im Mischgebiet sind ebenfalls Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentsorgung vorhanden, welche durch ein Leitungsrecht gesichert wurden.⁹

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG das Gebot, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Die Entsorgungspflicht ergibt sich aus § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

⁸ Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH mit Schreiben vom 22.09.2016

⁹ Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ mit Schreiben vom 10.11.2016 und 23.03.2017 zum Vorentwurf.

Im Plangebiet sind Regenwasserkanäle zur Abführung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet vorhanden. Diese verlaufen im Ginsterweg und führen über den Weg „Vor dem Staßfurter Tor“ in Richtung Süden bis zu dem ca. 150 m südlich des Plangebiets befindlichen großen Regenrückhaltebecken.

Die Niederschlagsentwässerung kann so im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

Die Nutzung der Regenwasserkanäle zur Abführung des Niederschlagswassers im gesamten Gebiet wird vom Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA ausdrücklich befürwortet, da nach den im LAGB, Abteilung Geologie vorhandenen Kenntnissen geologisch-hydrogeologisch ungünstige Versickerungsbedingungen vor Ort gegeben sind.¹⁰

5.2.3 Elektroenergie und Telekommunikation

Die Versorgung der Baugrundstücke sowie der Straßenbeleuchtung mit Elektroenergie (Mittel-, Niederspannung) sowie die Telekommunikation sind über vorhandene Versorgungsanlagen gesichert.

Elektroenergie

Die Stadtwerke Staßfurt GmbH unterhält Mittelspannungskabel und Niederspannungskabel mit Hausanschlüssen sowie eine Straßenbeleuchtungsanlage im Plangebiet.

Die Leitungen verlaufen vom Carstedweg in Richtung Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei. Weiterhin wird die Erschließung über Leitungen vom südlichen Carstedweg über den Ginsterweg in östliche Richtung und weiterführend nach Süden auf die Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ gewährleistet.¹¹

Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Leitungen verlaufen im Carstedweg im Ginsterweg. An dessen Kreuzung zur Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ führen Telekommunikationsleitungen weiter nach Norden und Süden.

Im östlichen Plangebiet verlaufen die Telekommunikationsleitungen entlang der Magdeburg-Leipziger Chaussee. Eine Leitung der Deutschen Telekom durchquert das festgesetzte Mischgebiet vom Carstedweg in Richtung Nordosten zur L50.¹²

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum bittet Deutsche Telekom AG zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.¹³

Gasversorgung

Für die Gasversorgung im Plangebiet ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH zuständig. Im Geltungsbereich verlaufen Erdgasversorgungsleitungen (Niederdruck) im Carstedweg und weiterführend in Richtung Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zu Straßenmeisterei. Außerdem führen Leitungen vom Carstedweg über den Ginsterweg in Richtung Westen. Die Erdgasleitungen erstrecken sich innerhalb der ehemals geplanten und teilweise gebauten Stichstraßen (z.B. Sanddornweg, „Am Park“).¹⁴ Die vorhandenen Leitungen sind im vorliegenden Bebauungsplan über Leitungsrechte gesichert.

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft im nördlichen Seitenbereich des Glöther Wegs eine Erdgas-hochdruckleitung (H20 DN 150). Für diese Leitung wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen (beidseitig 2,5 m) festgesetzt.

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA; Geologie mit Stellungnahme vom 16.03.2017

¹¹ Stadtwerke Staßfurt GmbH per Email vom 26.09.2016

¹² Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 30.09.2016

¹³ Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 16.03.2017

¹⁴ EMS mit Stellungnahme vom 18.10.2016 (Leitungsabfrage) und vom 28.02.2017 mit Stellungnahme zum Vorentwurf

5.2.4 Abfallentsorgung

Sämtliche im Gebiet anfallenden Abfälle (Hausmüll, Kompost, Wertstoffe) sind gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen satzungsgemäß zu entsorgen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die gültige Abfallentsorgungssatzung ist zu beachten.

Der Ausbauzustand der öffentlichen Erschließungsstraßen ist für die Befahrung mit Müllfahrzeugen (20 t) geeignet. Die festgesetzten Wendeanlagen erlauben das Wenden (z.B. am Ende des Ginsterwegs) für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Stichstraßen im allgemeinen Wohngebiet sind nicht länger als 50 m und werden daher nicht mit einer Wendeanlage ausgestattet.

Um die fachgerechte Entsorgung innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAST 06 Bilder 56 bis 59 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.

Werden die Auflagen erfüllt, bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber den öffentlich-rechtlichen Interessen.¹⁵

Stellflächen für Wertstoffcontainer sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.
Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

5.3 Brandschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBL LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 gewährleistet.

5.3.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs beträgt für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m³/h für 2 Stunden. Dieser Bedarf wird auch für das Sondergebiet angesetzt, das den o.g. Gebieten hinsichtlich der Bebauungsdichte und Brandausbreitungsgefahr entspricht.

Für Gewerbegebiete mit mittlerer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 1,0) bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) ist der Löschwasserbedarf mit 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

¹⁵ Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises mit Stellungnahme vom 10.03.2017

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Löschwasserbedarf vollständig aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann, auch wenn eine Entnahme von Wasser zu Löschzwecken grundsätzlich möglich ist und Hydranten im Gebiet vorhanden sind.

Südlich des „Glöther Weg“, ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs, wurde im Hinblick auf die ursprünglich geplanten ausgedehnten Wohnbauflächen ein großzügiges Regenrückhaltebecken angelegt, in dem Löschwasser vorgehalten wird und eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist. Hier steht Löschwasser in ausreichender Menge ganzjährig zur Verfügung.

Ein bis zweimal jährlich wird ein Termin mit der Feuerwehr zu einem operativ-taktischen Studium vor Ort durchgeführt. Die Löschwasserentnahmestellen sind bekannt und abgestimmt.

Die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW-W 405 ist dadurch und zusätzlich durch vorhandene Hydranten in den angrenzenden Straßen gesichert.

Lediglich die Entfernung zwischen dem Sondergebiet („Hof der klugen Tiere“) und der Löschwasserentnahmestelle am o.g. Regenwasserrückhaltebecken ist mit 370 m zu groß, wobei das Becken selbst nur ca. 150 m vom Sondergebiet entfernt ist.. Der nächstgelegene Hydrant auf dem Grundstück der Straßenmeisterei ist nicht öffentlich zugänglich und auch durch den Lärmschutzwall faktisch nicht erreichbar. Die im Glöther Weg verlaufende Trinkwasserhausanschlussleitung ist nicht ausreichend dimensioniert, um eine Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Insofern ist hier ggf. eine Sonderlösung, z.B. erhöhter Objektschutz (Löschteich, Zisterne etc.), mit der Feuerwehr abzustimmen.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind für die vorgenannten Erschließungsstrassen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungsleitungen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ zugunsten:

- a) der Anlieger
- b) von Ver- und Entsorgungsträgern für öffentliche Leitungen zur Ver- / Entsorgung, die über Grundstücke Dritter führen oder wenn die Leitungen zur Ver- / Entsorgung eines oder mehrerer Anschlussnehmer über Grundstücke Dritter führen,

festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger ergeben sich aus der Sicherung der Erreichbarkeit der Baugrundstücke, z.B. über die Stichstraßen (Verkehrsberuhigter Bereich), oder aber auch der Grünflächen, die den Wohngrundstücken nicht zugeordnet sind, zwecks deren Erschließung, Unterhaltung und Pflege.

Die dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsunternehmen ergeben sich aus der Kenntnis der bestehenden Medientrassen. Insbesondere die Kennzeichnung der Verbindung zwischen der Wendeanlage am östlichen Ende des Ginsterwegs / Carstedweg und der Straße „Am Wall“ mit der Signatur für Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht anstelle einer Straßenverkehrsfläche wurde bewusst so gewählt. Hier liegen verschiedene Ver- / Entsorgungsleitungen. Das Flurstück befindet sich im öffentlichen Eigentum und wurde im Hinblick auf eine Erschließungsstrasse gebildet. Dennoch soll hier keine Durchgangsstraße zwischen der Tankstellenzufahrt und dem Ginsterweg entstehen, auch ein Ausbau ist nicht vorgesehen. (sh. auch Kap. 5.1.2 und 5.1.4)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit noch nicht erfolgt, grundbuchrechtlich zu sichern oder in das Baulastenverzeichnis des Landkreises einzutragen. Im Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

6 Grünflächen und Gewässer

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

An der Kreuzung Ginsterweg und „Vor dem Staßfurter Tor“ befindet sich ein Spielplatz. In der Planzeichnung wird er als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Westlich und südlich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 erstrecken sich öffentliche Grünflächen. Diese integrieren sowohl bereits umgesetzte Kompensationsflächen (Sodawerk) als auch weitere Grünflächen, die derzeit ungenutzt sind und künftig ebenfalls für die Anordnung weiterer Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. Diese Grünflächen bilden den südlichen Ortsrand im Bereich des Wohngebiets.

Der vorhandene Lärmschutzwall und die Im Nordosten des Plangebiets an der Kreuzung L 70 / L 50 sowie dem Carstedweg (auf dem Flurstück 766) befindliche Fläche werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nördlich des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) und südwestlich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der privaten gärtnerischen Nutzung sowie als Puffer zum angrenzenden Park und erfüllen die Funktion der Gebietseingrünung.

Im Südosten des Plangebiets werden nördlich und östlich der geplanten Sondergebietsfläche private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen vor allem als bewirtschaftetes Grünland für den „Haustier-Erlebnishof“. Sie gewährleisten die Eingrünung und unterstreichen den Charakter des Sondergebiets.

6.2 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47/16 aber innerhalb des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a ist ein Lösch- bzw. Regenrückhaltebecken vorhanden.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf die Schutzgüter der Umwelt, Natur und Landschaft sichern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordosten des Plangebiets eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB festgesetzt, um hier eine optische Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 1002 und der Wohnbebauung im WA 1 zu sichern und eine Bebaubarkeit, auch mit Nebenanlagen, zu vermeiden.

7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Die südlich der Wohnbebauung an dem Ginsterweg bestehende Grünfläche, welche als Kompensationsmaßnahme Dritter (Sodawerk) bereits umgesetzt wurde, wird mit dem Symbol 13.2.2 gem. PlanZV festgesetzt. Die Kennzeichnung erfolgt nur für die als Ausgleichsflächen hergestellten Gehölzbereiche, die nicht bepflanzten Flurstücke sind ausgenommen.

Diese Flächen grenzen das Wohngebiet optisch von der südlich gelegenen Landwirtschaftsfläche ab und bilden so den südlichen Ortsrand.

Darüber hinaus gilt unabhängig von der Kennzeichnung von Pflanzbindungen zum Erhalt von Gehölzen die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011, auf deren Berücksichtigung und Einhaltung im Hinweisteil des Bebauungsplans verwiesen wird.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung). Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse von anderen Fachgutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplan eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wird vollständig nach den Vorschriften der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Durch die bereits überwiegend vorhandene Bebauung und Erschließung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 keine Umweltwirkungen zu erwarten, die die Erstellung von Gutachten erfordern würden.

In Verbindung mit der umfänglichen Aufhebung von mit dem Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbauflächen sind positive Umweltwirkungen zu erwarten.

Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 in Verbindung mit der Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und 3a bestehen. Das Vorhaben stellt durch die deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stattdessen eine Verbesserung für die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. (sh. Umweltbericht Kap. 6.4)

8.2 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA) (§ 44 ff. NatSchG LSA).

Durch den Bebauungsplan sind auch keine Betroffenheiten einschlägiger Schutzgebiete im Umfeld zu erwarten. Daher bestehen keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

8.3 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt, soweit erforderlich, in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) vorgenommen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Gemäß den o.g. Rechtsvorschriften gelten die Eingriffe im Plangebiet als erfolgt bzw. zulässig. Demzufolge ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a wird allerdings durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 der Flächenverbrauch in Bezug auf frühere Planungsziele und Festsetzungen deutlich reduziert.

Deshalb wird unter Heranziehung der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) für den aufzustellenden Bebauungsplan 47/16 geprüft, inwieweit aus der baurechtlichen Eingriffsreduzierung sogar eine positive Wertpunktbilanz resultieren kann.

Dabei wurde als Bestandswert die zulässige Bebauung gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und als Planwert die Inhalte des hier aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und im Aufhebungsbereich angesetzt. Auf diese Weise wurde ein rechnerischer Kompensationsüberschuss ermittelt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Detaillierte Angaben sind der Anlage 1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Ein Verstoß gegen die Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt aber nicht vor, wenn durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen und / oder Festsetzungen des Bebauungsplans die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden und ein dadurch drohender Verstoß wirksam abgewendet werden kann.

Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungs- bzw. Vollzugsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da die Verbotstatbestände erst mit Umsetzung der Planinhalte eintreten können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 – Tötungsverbot; Nr. 2 – Störungsverbot). Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bauleitplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Die Nichtbeachtung kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Nichtigkeit des Plans führen. Auf der Ebene der Bauleitplanung trifft das insbesondere auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 3 – Beschädigungsverbot Lebensstätten; Nr. 4 – Beschädigungsverbot Pflanzen) zu.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde vom jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Methodik und Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindlichen Flächen sind weitestgehend gemäß den Festsetzungen des Plans bebaut und genutzt. Mit der Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplans Nr. 47/16 werden die Baurechte nicht erweitert oder maßgeblich geändert. Eine bauliche Ausnutzung des südlichen Teils des Gewerbegebiets ist derzeit nicht absehbar.

Mit der Neufestsetzung der Wohnbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 erfolgt gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3a ebenfalls keine Erweiterung der Baurechte. Vor allem in den Randbereichen werden neue Grünflächen festgesetzt. Die weiterhin als allgemeine Wohngebiete auszuweisenden Flächen sind erschlossen und teilweise zweckentsprechend bebaut. Die noch verfügbaren Baulücken stellen sich als Siedlungsbrache mit mehr oder weniger regelmäßigen Beeinträchtigungen dar. Der Zeitpunkt der baulichen Ausschöpfung noch freier Grundstücke ist derzeit nicht bekannt.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Zuge der Planaufstellung gesichtet. Die Flächen gehören zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger). Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets wird anhand der verbalen Bewertung der Lebensraumausstattung vorgenommen. Aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen sind nicht erforderlich.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 keine Nutzungserweiterungen vorbereitet werden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Bauantrags- und Vollzugsebene ist jedoch zwingend.

Durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam abgewendet sowie eine durchgängige und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gesichert werden.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde daher in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.5 Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücken Bäume und sonstige Gehölze. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“ vom 05.08.2011.

In den Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

9 Sonstige Belange

9.1 Immissionsschutz

Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Nach Beiblatt 1 gelten für die geplanten Flächennutzungen folgende Orientierungswerte:

Gebietsausweisung	Orientierungswert in dB (A)	Orientierungswert in dB (A)*
	tags (6 – 22 Uhr)	tags (22 – 6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55
Sonstiges Sondergebiet (SO Haustier-Erlebnishof)*	60	50

* Werte in Anlehnung an Dorfgebiete (MD) bzw. Mischgebiete (MI) da die bestehende Bewirtschaftung einem Bauernhof mit zusätzlichen Freizeitaktivitäten vergleichbar ist.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende Immissionen gehen in Form von **Verkehrslärm** von der Landesstraße L 50 aus. Entlang der Straße befinden sich die hinsichtlich der Lärmwirkungen weniger empfindlichen Baugebiete wie das Gewerbegebiet und das Mischgebiet. Von der im Gewerbegebiet betriebenen Tankstelle und dem benachbarten Parkplatz gehen ebenfalls verkehrsbedingte Immissionen durch den Ziel- und Quellverkehr aus.

Die westlich gelegenen schutzwürdigen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind durch einen Lärmschutzwall vor den von der L 50 und den gewerblichen Einrichtungen ausgehenden Lärmbelastungen geschützt.

Emissionen können auch noch von weiteren **Gewerbebetrieben** o.ä. Einrichtungen ausgehen.

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld bestehen keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Auf den Grundstücken 1002 und 1003 befindet sich ein nicht störender Gewerbebetrieb (Lagerhalle) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Es handelt sich um eine Bestandssituation, ein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Immissionsschutzes ist nicht bekannt. Der Betriebsinhaber hat sich im Verfahren nicht geäußert.

Nicht störende Handwerksbetriebe bzw. Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Insofern wurden die o.g. Grundstücke mit in das WA 1 einbezogen. Zwecks Abschirmung zwischen den bekannten realen Grundstücksnutzungen wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 / 16 führt nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen. Sowohl der Betrieb auf den Grundstücken 1002 und 1003 als auch die angrenzenden Wohnbauflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Folglich gelten jetzt und auch künftig dieselben immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

Im Südöstlichen Plangebiet befindet sich der „Hof der Klugen Tiere“. Aufgrund seiner Funktion werden in dem Erlebnishof unterschiedliche Tiere (z.B. Pferde, Hunde) gehalten, von welchen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. Weiterhin finden regelmäßig Veranstaltungen oder Festlichkeiten statt. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet und der Nutzung der Freizeiteinrichtung, welche vorwiegend auf Kinder ausgerichtet ist, sind keine störenden Immissionen abzusehen.

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind Landwirtschaftsflächen vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen saisonal zu Bewirtschaftungs- und Erntezeiten Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, relevante Immissionsbelastungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden keine lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Im Ginsterweg, welcher direkt durch das Wohngebiet führt, ist kein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstelle“ wurde im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel und Quellverkehr vermieden werden.

Die bestehenden Strukturen im Mischgebiet bleiben erhalten. Im Mischgebiet sind bauliche Erweiterungen zulässig, die gemäß der Gebietsfestsetzung auch nur mischgebietstypische Emissionen verursachen dürfen. Zudem wäre mit der Errichtung zusätzlicher lärmabschirmender Baukörper ein verbesserter Immissionsschutz für die Wohnbebauung am Ginsterweg verbunden.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe wurden in diesem Bereich ausgeschlossen. (sh. Kap. 4.2.2) Der südliche Bereich des Mischgebiets wird durch den vorhandenen Lärmschutzwall von den allgemeinen Wohngebieten getrennt.

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen (Tankstelle, Parkplatz, Straßenmeisterei) entsprechen auch weiterhin der Planung. Erweiterungen und damit verbundene Lärmemissionserhöhungen sind weder vorgesehen noch hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit möglich. Diesbezüglich werden keine neuen Lärmemissionen vorbereitet.

Die Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Haustier-Erlebnishof“ werden gesichert und geordnet. Geringfügige Erweiterungen sollen ermöglicht werden. Vor allem sollen im Gebiet und entlang der Nordseite des Glöther Wegs Gästeparkplätze ausgewiesen werden. Aufgrund der genau bestimmten zulässigen Nutzungen (sh. Kap. 4.2.4) und der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken sind Konflikte hinsichtlich Lärmemissionen nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung und damit verbundene gleichzeitige Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans Nr. 3a entfallen ursprünglich geplante Erschließungsstraßen und Wohnbauflächen.

Durch den Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden folglich keine Nutzungen vorbereitet, die derzeit nicht bereits bestehen und genehmigt sind.

Da die mit dem Bebauungsplan zu sichernden Nutzungen bereits seit langer Zeit existieren und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht bekannt sind, ist aktuell kein Konfliktpotenzial zu erwarten. Aus diesem Grund ist auch kein Erfordernis für die Erstellung von Lärmgutachten abzuleiten.

Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Der im Plangebiet befindliche Lärmschutzwall, welcher bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03 ist, wird auch im Bebauungsplan Nr. 47/16 zeichnerisch festgesetzt.

Weitere Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde

Die untere Immissionsschutzbehörde hat sich mit Stellungnahme vom 29.03.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung geäußert. Dabei wurde festgestellt, dass die Ausweisung der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen gut aufeinander abgestimmt ist. Insbesondere, da der vorhandene Lärmschutzwall die Wohnnutzung vor Lärmimmissionen des benachbarten Gewerbegebietes schützt.

Aufgrund der im Nordwesten des allgemeinen Wohngebiets vorhandenen Lagerhalle wurde angemerkt, dass eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich ist.

Aufgrund der Lage des „Hof der Klugen Tiere“ erwartet die untere Immissionsschutzbehörde keine wesentlichen Störungen durch Lärm oder Geruch.

9.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- 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.

Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

9.3 Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche

Verkehrsanlagen

Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Baugebiete an der Landesstraße L 50 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (an freier Strecke) von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis 3.095 sind die anbaurechtlichen Belange des § 24 StrG LSA zu beachten. Die L 50 OD Stadt Staßfurt - Atzendorf beginnt bei Station 2.717.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt der L 50 (von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis Station 2.717) gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 533)).¹⁶

Anbauverbotszone

Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist bis 20 m an Landesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, untersagt (Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA). Die Anbauverbotszone dient dazu, spätere Ausbauabsichten durch die Straßenbauverwaltung zu ermöglichen. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Anlagen der Außenwerbung.

Die Anbauverbotszone wird durch den vorliegenden Bebauungsplan berührt, da

- sich der südöstliche Teil des Geltungsbereiches außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet
- die öffentliche Straße zur Erschließung der Tankstelle und der Straßenmeisterei direkt an die L 50 anbindet
- das Gewerbegebiet teilweise innerhalb des 20 m – Korridors, gemessen von der Fahrbahnkante der L 50, liegt

Innerhalb der Anbauverbotszone der L 50 (ehem. B 71) befinden sich eine Tankstelle und Gebäude der Straßenmeisterei. Für diese Bebauungen konnten entsprechende Ausnahmen erteilt werden.

9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Die Nach- und Weiternutzung bestehender Bauflächen bzw. die Steuerung der möglichen Lückenbebauung und Arrondierung der Wohnbauflächen bei gleichzeitiger endgültiger Aufgabe möglicher Baurechte in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha zu Gunsten der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

In Verbindung mit den Baumaßnahmen ist anfallender Erdaushub entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall¹⁷ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

¹⁶ Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West mit Stellungnahme vom 17.03.2017

¹⁷ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

9.5 Kampfmittel

Zuständige Sicherheitsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung ist gem. § 8 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 der Landkreis Salzlandkreis, FD Kreis- u. Wirtschaftsentwicklung.

Anhand der Kampfmittelbelastungskarte wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsflächen bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse ständig aktualisiert werden und Aussagen ggf. bei späteren Anfragen abweichen können.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf die gesetzlichen Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO), insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflicht, verwiesen.¹⁸

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

9.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 47/16 sind keine Altlasten bekannt.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

¹⁸ Salzlandkreis, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Stellungnahme vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt der Stadt Staßfurt.

Die für die Anordnung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen benötigten Grundstücke befinden sich fast vollständig im Eigentum und in Zuständigkeit der Stadt Staßfurt.

Die festzusetzenden Bauflächen sind durch die vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung) überwiegend erschlossen. In Verbindung mit zusätzlichen Ausbauerfordernissen (z.B. Herstellung von Wendeanlagen) können weitere Kosten anfallen.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m²	mögliche Versiegelung in m²	Unversiegelte Freifläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	23.580			21,5%
WA 1 (GRZ 0,4)	11.235	6.741	4.494	
WA 2 (GRZ 0,4)	12.345	7.407	4.938	
Mischgebiet	8.245			7,5%
MI (GRZ 0,6)	8.677	6.942	1.735	
Gewerbegebiet	22.355			20,4%
GE (GRZ 0,8)	22.355	17.884	4.471	
Sonstiges Sondergebiet	5.935			5,4%
SO "Haustier-Erlebnishof" (GRZ 0,4)	5.935	3.561	2.374	
Verkehrsflächen	14.451			13,2%
davon Verkehrsflächen (öffentlich)	9.329	8.396	933	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	5.122	4.098	1.024	
davon Verkehrsberuhigter Bereich	1.436	1.149	287	
davon Parkplatz	3.686	2.949	737	
Grünflächen	35.197			32,1%
davon öffentlich	25.592	-	25.592	
davon privat	9.605	-	9.605	
Plangebiet Gesamt [m²]	109.763	55.028	55.167	
Plangebiet Gesamt [%]		50,1%	50,3%	100,0%

Der von der vorliegenden Bauleitplanung nicht überdeckte Bereich, welcher sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 3a befindet und im Zuge der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgehoben und nicht erneut überplant wird, beträgt 126.790 m².

Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 47/16
"Wohngebiet am Park"
- mit örtlichen Bauvorschriften -

Umweltbericht

Teil II
zur Begründung

Satzung

Februar 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Umweltbericht	3
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	5
1.3.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	5
1.3.2	Methodik der Umweltprüfung	6
1.3.3	Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	7
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	8
2.1	Vorkehrungen zum Schutz des Bodens	8
2.2	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	8
2.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG	8
2.4	Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung	9
2.5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
3	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
3.1	Allgemeine standortbezogene Aussagen	10
3.1.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
3.1.2	Naturräumliche Einordnung und Geologie	10
3.1.3	Potenzielle natürliche Vegetation	11
3.2	Schutzgut Boden	11
3.2.1	Bestandserfassung und Bewertung	11
3.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.3	Schutzgut Wasser	14
3.3.1	Bestandserfassung und Bewertung	14
3.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.4	Schutzgut Klima / Luft	16
3.4.1	Bestandserfassung und Bewertung	16
3.4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.5	Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt	18
3.5.1	Bestandserfassung und Bewertung	18
3.5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	22
3.6.1	Bestandserfassung und Bewertung	22
3.6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.7	Schutzgut Mensch	25
3.7.1	Bestandserfassung und Bewertung	25
3.7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.8.1	Bestandserfassung und Bewertung	27
3.8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28

3.10	Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt	30
4	PROGNOSE	31
4.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
5.1	Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden	32
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse	33
5.3	Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	34
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans	34
6.2	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht	34
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	34
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
6.5	Prognose	37
6.6	Zusätzliche Angaben	37
6.7	Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen	4
Tab. 2:	Untersuchungsräume zu den einzelnen Schutzgütern	6
Tab. 3:	Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	8
Tab. 4:	Übersicht zu den Schutzgebieten und Schutzgebietsausweisungen	10
Tab. 5:	Bodeneigenschaften der Hauptbodenformen im Untersuchungsgebiet.....	11
Tab. 6:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden	12
Tab. 7:	Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	13
Tab. 8:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser	14
Tab. 9:	Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	15
Tab. 10:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima / Luft	16
Tab. 11:	Umweltauswirkungen Schutzgut Klima / Luft.....	17
Tab. 12:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt	19
Tab. 13:	Umweltauswirkungen Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt.....	20
Tab. 14:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild	22
Tab. 15:	Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaftsbild.....	24
Tab. 16:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch.....	25
Tab. 17:	Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch	26
Tab. 18:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
Tab. 19:	Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
Tab. 20:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
Tab. 21:	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen.....	30
Tab. 22:	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ - mit örtlichen Bauvorschriften - im Ortsteil Atzendorf gefasst. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Atzendorf unmittelbar südwestlich der L50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee, ehem. B 71) in Richtung Förderstedt.

Für das Gebiet existieren bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) und Nr. 3a „Wohngebiet Am Park“ (1992). Diese sollen im Rahmen dieser Planung überplant bzw. aufgehoben werden, um die städtebauliche Ordnung herzustellen und die Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, anzupassen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Umweltbericht

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele und Grundsätze aus Fachplanungen und Fachgesetzen (siehe Kap. 5.1) konnten überwiegend vollständig, zum Teil mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte werden diese bei der Planaufstellung sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt.

Tab. 1: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle ¹
allgemeine schutzgut- übergrei- fende Aus- sagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandtei- le	- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	§1 (5) BauGB
	- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Vermeidung von Emissionen - sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern - sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen	§1 (6) 7.a,e,g,i BauGB
	- Eingriffsregelung - Vermeidung / Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- / Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern - Festlegung, Darstellung von Kompensationsmaßnahmen	§1a (3); §5 (2a); §9 (1a) BauGB
	- Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan, - Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange - Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft in der Abwägung der Flächennutzung	§2 (4); §2a; §3; §4; §5 (5); §6 (5); §9 (8), §10 (4) BauGB
	- Monitoring - Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	§4c BauGB
	- Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes	§5 (2,2a,3,4); §9 (1,5) BauGB
	- Schutz von Mensch, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile / Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)	BImSchG und Verordnungen BNatSchG NatSchG LSA
Boden	- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen - Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung	§1a (2) BauGB § 2a Nr.12 LPiG, § 1 Bod-SchAG LSA
	- Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage / -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor / Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	BBodSchG
Wasser	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer - Schutz des Grundwassers	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) WHG
Klima / Luft	- allgemeiner Klimaschutz (Klimaschutzklausel)	§1 (5) BauGB
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Land- schafts- bild/ Erholung	- Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes	§1 (5) BauGB BNatSchG NatSchG LSA

¹ die zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen sind in Kap. 5.1 aufgeführt

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle ¹
Arten und Biotope	- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 - Gebieten - Förderung der Lebensräume und Entwicklung von linearen und punktuellen Lebensraumstrukturen (Trittsteinbiotopen)	§ 1 (6) 7. b; § 1a (4) BauGB BNatSchG NatSchG LSA
Mensch	- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt	§ 1 (5) BauGB
	- Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde, sozial u. kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildung, Sport, Freizeit und Erholung	§ 1 (6) 1. – 3.; 7. c BauGB
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge	TA Lärm
	- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen	DIN 18005 DIN 4109
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	§ 1 (6) 4. - 5.; 7. c BauGB DSchG ST

Die allgemeinen Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplanungen in Tabelle 1 sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant und wurden in den vorgelegten Unterlagen und bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, insbesondere indem:

- Art und Maß der baulichen Nutzung auf das unbedingt Notwendige begrenzt wurden (Geschossigkeiten, Baugrenzen, Grundflächenzahl).
- die Bauleitplanung an aktuelle und zukünftige Entwicklung angepasst wird.
- die Wohnbaufläche und Bebauungsdichte reduziert wird.
- der Anteil an Grünflächen erhöht wird.
- Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 3a aufgehoben werden.
- zum Bebauungsplan ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB erstellt wurde und
- zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden im Bestand, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, für den direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16, den Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld dargestellt.

Zur besseren Verständlichkeit werden nachfolgende Bezeichnungen genutzt und wie folgt definiert:

- Aufhebungsbereich: Flächen, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a sind, sich aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 befinden und im Zuge dieses Vorhabens aufgehoben werden sollen
- Vorhabensbereich: umfasst Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16, welcher die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a überlagert, einschließlich den Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Vorhabensbereich hinaus zu rechnen. Deshalb entspricht dieser für die genannten Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- bzw. Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Vorhabensbereich hinaus. In die Betrachtungen gehen unter Wichtung der Sensibilität auch angrenzende Nutzungen wie umliegende Wohnbebauung und angrenzende Freiflächen ein.

Die Untersuchungsräume wurden anhand räumlicher Abgrenzungen und unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter und der voraussichtlichen Reichweite der Projektwirkungen gewählt. Die projektbezogenen potenziellen Beeinträchtigungen gehen voraussichtlich nicht über diese Räume hinaus.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der im hier vorliegenden Umweltbericht gewählten Untersuchungsräume, bezüglich der einzelnen Schutzgüter.

Tab. 2: Untersuchungsräume zu den einzelnen Schutzgütern

Untersuchungsraum	Schutzgut	Begründung
1 Vorhabensbereich (Geltungsbereich BP Nr. 47/16 + Aufhebungsbe- reich BP Nr. 3a)	Boden	- da aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Eigenschaften des Schutzgutes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen direkt auf den Vorhabensbereich begrenzt sind
	Wasser	
	Kultur- / Sachgüter	- Erfassung und Bewertung von Bodendenkmalen, Kulturdenkmalen, Denkmalbereichen
	Arten / Biotope	- Aufnahme und Bewertung Biotope (verbal) nur innerhalb des Vorhabensbereiches - behördenseitig liegen keine Daten zur Fauna im Plangebiet vor; keine seltenen / gefährdeten Arten bekannt
2 Vorhabensbereich und angrenzendes Umfeld	Klima / Luft	- Betrachtung des direkten Vorhabensbereiches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes sowie der lokalklimatisch und lufthygienisch relevanten Erfassungsbereiche (Austauschkorridore, Wirkungen auf benachbarte Flächen)
	Landschaftsbild / Erholung	- Betrachtung des direkten Vorhabensbereiches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes mit relevanten Erfassungsbereichen: - Nahbereich: Geltungsbereich + 10 m des Umfeldes - Fernbereich: Umfeld > 10 m ab Geltungsbereich
	Mensch	- Betrachtung des direkten Vorhabensbereiches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes mit schutzwürdigen Nutzungen durch den Menschen (insbes. Wohnen und Arbeiten) als relevante Erfassungsbereiche

1.3.2 Methodik der Umweltprüfung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben.

Zunächst ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen. Sie sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig. Baubedingte Beeinträchtigungen können z. B. sein:

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigungen durch Baufeldfreimachungen
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Bautätigkeit, Staub- und Schadstoffemissionen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- Dauerhafte Flächenbeanspruchung durch Überbauung
- Verlust von Gehölzen

Durch die Nutzung ergeben sich nach der Errichtung der baulichen Anlagen die betriebsbedingten Auswirkungen. Diese wirken zeitlich unbegrenzt für die Dauer der Nutzung der baulichen Anlagen. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Emissionen
- Beeinträchtigungen durch optische Reize

Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Unter Heranziehung der festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt darzulegen.

Bei der Prüfung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbericht Ergebnisse und mindernde Maßnahmen, die in gesonderten Fachgutachten und Untersuchungen herausgearbeitet wurden, berücksichtigt. Eingang finden im vorliegenden Fall u. a. Ergebnisse und Maßnahmen folgender Unterlagen (siehe auch Kap. 5.1):

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem BNatSchG mit
- Aussagen zum Artenschutz

Die hier darzustellenden Auswirkungen, die durch Vollzug des zu prüfenden Bebauungsplans entstehen, ergeben sich folglich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie sonstiger im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen.

1.3.3 Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage vorliegender Planungen, Geländebegehungen sowie Literaturrecherchen nach den inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu bewerten. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend berücksichtigt. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Zu den Untersuchungsräumen und der Darstellung der Methodik, des Umfangs und des Detaillierungsgrades wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anforderungen gestellt, die über oben genannten gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Es wurde weder ein faunistisches noch ein schalltechnisches Gutachten von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange gefordert. Ein Baugrundgutachten² wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3a angefertigt. Weitere fachliche Hinweise und Anforderungen wurden in der vorliegenden Unterlage mit berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung des Status quo der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen einschl. Fachgutachten, aktueller Erhebungen sowie von Literaturrecherchen (Kap. 5.1). Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Fachspezifische Kartendarstellungen sind in den Gutachten enthalten.

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt getrennt nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala, die einer Klassifizierung von sehr gering (1) bis sehr hoch (5) folgt.

² Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH (1992): Baugrundgutachten Bebauungsgebiet Atzendorf Wohnanlage „Am Park“

2 Festsetzungen des Bebauungsplans und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

2.1 Vorkehrungen zum Schutz des Bodens

I.S.d. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Einwirkungen auf den Boden schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Bei Verrichtungen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist gemäß § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Außerdem ist Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Deshalb ist zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktionen (Bodenabtrag, Bodenverlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) während der Bauphase aufgenommenener und wieder verwertbarer Oberboden gemäß den einschlägigen fachlichen Vorschriften getrennt zwischenzulagern und im Rahmen der Baumaßnahmen wieder zu verwenden (z. B. Pflanzflächen, Ansaatflächen).

Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Auf den Einbau standortfremden Bodens ist zu verzichten. Schadstoffbelastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

Zum Schutz des Bodens vor Versiegelung sollen in der Planung geeignete Bodenschutzvorkehrungen getroffen werden. Dies erfolgt bereits durch die Planung an sich, da i.V.m. der Überplanung bzw. Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a die Wohnbauflächen und die Bebauungsdichte deutlich reduziert und der Grünflächenanteil erhöht werden.

2.2 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Wesentliche Aussagen zum Immissionsschutz sind in der Begründung, Teil I, Kap. 9.2.1 enthalten. Ein Schallgutachten und Vorkehrungen zum Immissionsschutz wurden nicht gefordert.³

2.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter, nicht erheblicher und nicht nachhaltiger Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V) formuliert. Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und in Bezug auf den Artenschutz von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten und in ihrer Erheblichkeit zu minimieren.

In nachfolgender Tabelle sind zu ergreifende Maßnahmen unter Angabe der begünstigten Schutzgüter aufgeführt. Eine Beschreibung ist der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kap. 4.1 zu entnehmen.

Tab. 3: Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Maßnahme / Kurzbeschreibung			Begünstigtes Schutzgut	Umfang / Menge	
V 1	Schutz von Gehölzen		B, F, K, L	n. q.	
V 2	Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten		F	im Vorfeld von Baufeldfreimachungen und Gehölzfällungen	
V 3	Bauzeitenregelung: keine Rodung von Gehölzen		F	01.03. – 30.09.	
B	Boden	L	Landschaftsbild / Erholung	K	Klima / Luft
W	Wasser	F	Arten und Biotope (Flora / Fauna)	n.q.	nicht quantifizierbar

³ Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde in der gebündelten Stellungnahme des Salzlandkreises, v. 29.03.2017

2.4 Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt die biotopbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren. Generell sind die Kompensationsmaßnahmen im Verbund mit vorhandenen Biotopstrukturen vorzusehen, um die Funktionalität der einzelnen Biotope zu erhöhen und die Vernetzungen von Lebensräumen zu fördern.

Ausgleichsmaßnahmen (A) dienen dazu, den Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederherzustellen, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Es wird sowohl ein flächenhafter als auch ein funktionaler Ausgleich angestrebt, der i.A. nur durch Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort erfolgen kann.

Ist eine Wiederherstellung der betroffenen Funktionen nicht oder nur bedingt möglich, werden Ersatzmaßnahmen (E) vorgesehen. Sie stehen i.d.R. nicht im direkten funktionalen oder räumlichen Zusammenhang zum Eingriff. Ziel ist, die ökologische und landschaftliche Abwertung durch eine entsprechende Aufwertung an anderer Stelle des betroffenen Naturraums zu kompensieren.

Da die nachhaltigen Beeinträchtigungen nicht vollumfänglich durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbar sind, wird eine Ersatzmaßnahme erforderlich, um die zu erwartenden Eingriffe vollständig auszugleichen.

Da im konkreten Fall im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ein Wertpunkteüberschuss ermittelt wurde, was insbesondere auf die Überplanung zweier rechtskräftiger Bebauungspläne zurückzuführen ist, sind keine Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und / oder Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter erforderlich.

2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes kommt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wirkungsvollen Maßnahmen zur Verhinderung und Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG eine besondere Bedeutung zu.

Mit den Maßnahmen **V 2** und **V 3** in Kap. 2.3 des Umweltberichtes sind geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt, die im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplans vorrangig zu berücksichtigen sind. Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Gemäß artenschutzrechtlicher Betrachtung in Kap. 5 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind darüber hinaus keine artspezifischen Maßnahmen wie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte **A_{CEF}**-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), oder kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten, sogenannte **FCS**-Maßnahmen (favourable conservation status) erforderlich. Bezüglich weiterführender Aussagen wird vollinhaltlich auf Kap. 5 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

3 Erfassung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

3.1 Allgemeine standortbezogene Aussagen

3.1.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Tab. 4: Übersicht zu den Schutzgebieten und Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete / Schutzausweisungen	Bemerkung
§ 23 BNatSchG - Naturschutzgebiete	keine Betroffenheit
§ 24 BNatSchG - Nationalparke, Nationale Naturmonumente	keine Betroffenheit
§ 25 BNatSchG - Biosphärenreservate	keine Betroffenheit
§ 26 BNatSchG - Landschaftsschutzgebiete	keine Betroffenheit
§ 27 BNatSchG - Naturparke	keine Betroffenheit
§ 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA - gesetzlich geschützte Biotope	keine Betroffenheit
§ 31 f. BNatSchG – Europäisches Netz „NATURA 2000“	keine Betroffenheit
Schutzausweisungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	<u>Trinkwasserschutzgebiete</u> keine Betroffenheit <u>Überschwemmungsgebiete (ÜSG) / Hochwasserrisikogebiete</u> keine Betroffenheit
Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz	<u>Archäologische Kulturdenkmale</u> nicht bekannt ⁴ <u>Bau- und Kulturdenkmale</u> keine Betroffenheit
§ 2 (1) Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA)	Flächen, die gem. § 2 (1) WaldG LSA unterliegen, sind nicht betroffen.

3.1.2 Naturräumliche Einordnung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich betrachtet in der Landschaftseinheit „Magdeburger Börde“ (LE 3.2). Diese ist der übergeordneten Einheit der Ackerebenen Sachsen-Anhalts (LE 3) zuzuordnen. Die Magdeburger Börde ist gekennzeichnet durch eine waldfreie, gewässerarme landwirtschaftlich geprägte flache Bördelandschaft westlich von Magdeburg, die auch die Stadtlandschaften Magdeburg und Schönebeck mit umfasst.

Charakteristisches Merkmal des Platten-Flachrückenreliefs der Magdeburger Börde sind pleistozäne Lößbildungen und die daraus hervorgegangene Löß-Schwarzerde-Landschaft mit sehr hohen Ackerwertzahlen.⁵

Regionalgeologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Schönebecker Triasplatte mit flach einfallenden Schichten, die in Form von Geschiebemergel anstehen. Unter geringmächtigen pleistozäner Bedeckung (Löß über Geschiebemergel/ Sand und Kies) stehen mesozoische Festgesteine an. Die Festgesteine sind hauptsächlich Kalksteine des Oberen und Mittleren Muschelkalks, die flach nach Südwesten einfallen (Westflanke des Calber Sattels).⁶

⁴ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologie v. 07.03.2017

⁵ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts – Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001

⁶ Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt (2006)

3.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) ist die Vegetation, die sich am Standort unter den gegenwärtigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss durch Sukzession entwickeln würde. Die tatsächlich vorhandenen Standortbedingungen haben sich unter dem bisherigen menschlichen Einfluss im Laufe der Entwicklung über die Jahrhunderte verändert und weichen von den ursprünglichen natürlichen Bedingungen ab. Die meisten Standorte innerhalb der Kulturlandschaft haben irreversible Veränderungen erfahren, beispielsweise durch Grundwasserabsenkungen, Degradation von Moorstandorten, Stoffeinträge und klimatische Veränderungen. Letztlich haben diese Veränderungen zur Ausbildung anthropogener Ersatzgesellschaften geführt.

So könnte sich im Untersuchungsgebiet potenziell folgende Waldgesellschaft entwickeln⁷:

- **Typischer und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (G20, G21)**, der im herzynischen Trockengebiet weiträumig auf Lößdecken mit Schwarzerden vorkommt. Die Gesellschaft umfasst einen mehrschichtigen lichten Laubmischwald mit wüchsigen bis gut wüchsigen Bäumen in der oberen und unteren Baumschicht. Sie ist durch eine artenreiche, gut entwickelte Strauchschicht und gräserreiche Krautschicht mit deutlichem Frühjahrsaspekt charakterisiert.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

In der Übersichtskarte der Böden Sachsen-Anhalt werden für das Plangebiet als Hauptbodenform Tschernoseme bis Braunerde-Tschernoseme aus Löss (öT-W) angegeben.⁸

Gemäß vorläufiger Bodenkarte für Sachsen-Anhalt (VBK 50) ist für den Bereich des Plangebiets als Bodentyp Tschernosem (TT: p-u) vorherrschend, dessen Substrat mit periglaziärem Schluff (Löss) angegeben ist.⁹

Tab. 5: Bodeneigenschaften der Hauptbodenformen im Untersuchungsgebiet¹⁰

Hauptbodenform	Bodeneigenschaften					
	Durchlässigkeit	Pufferungsvermögen	Austauschkapazität	Ertragspotenzial	Bindungsvermögen f. Schadstoffe	Wasserhaushalt
Tschernoseme bis Braunerde-Tschernoseme aus Löss	sehr hoch	sehr hoch	hoch bis sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	mäßig trocken bis mäßig frisch

Für das Bebauungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 3a liegt ein Baugrundgutachten vor.² Der Humushorizont wird mit einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m angegeben. Im Oberboden wurden Lößlehmsubstrate bestimmt, deren Tiefenausdehnung zwischen 0,6 m und 1,5 m unter GOK liegt. Darunter schlossen sich bei einem Großteil der Aufschlusspunkte kiesige Sande mit sehr stark schwankenden Mächtigkeiten an. Der Untergrund wurde durch sandige und kiesige Tone bestimmt.

⁷ Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 1 / 2000

⁸ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Übersichtskarte der Böden BÜK400d

⁹ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Vorläufige Bodenkarte VBK50

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Bodenanatlas Sachsen-Anhalt Teil II

Tab. 6: Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden

Erfassungskategorien Schutzgut Boden	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Seltenheit / Naturnähe		
- regional bedeutsame Standortfaktorenkombination (z. B. Seltenheit, Ungestörtheit, Extremstandorte)	- grundsätzlich sehr wertvolle Schwarzerdeböden, die jedoch anthropogen überprägt sind - Flächen z. T. nach den BP Nr. 03 und 3a entwickelt und bebaut; unbebaute Wohngebietsflächen überwiegend brach liegend - Aufhebungsbereich BP Nr. 3a überwiegend als Intensivacker genutzt	mittel
Lebensraumfunktion		
- biotischer Lebensraum / Standort für Flora / Fauna - Biotopentwicklungspotential	- sehr geringes Biotopentwicklungspotenzial auf bereits bebauten und genutzten Flächen - geringes Biotopentwicklungspotenzial in den unbebauten Bereichen (Grünflächen)	gering
Produktionsfunktion		
- potenzielle Bodenfruchtbarkeit - natürliche Ertragsfunktion	- im bebauten Bereich kein natürliches Ertragspotenzial mehr vorhanden - Bodenfruchtbarkeit in unversiegelten Bereichen aufgrund vorkommender Schwarzerdeböden sehr hoch	sehr hoch (unversiegelte Böden)
Speicher- und Regulationsfunktion / Pufferungsvermögen		
- Fähigkeit des Bodens, Stoffe abzulagern / zu speichern / umzuwandeln / abzupuffern	- in unversiegelten Bereichen Böden mit sehr hohem Puffervermögen	sehr hoch
Grundwasserschutzfunktion		
- Mächtigkeit der Deckschichten - Durchlässigkeit des Bodens	- aufgrund großen Grundwasserflurabstands und Lößlehmsubstraten im Oberboden gesteigerte Grundwasserschutzfunktion - temporäre Staunässeerscheinungen möglich² - geologisch-hydrogeologisch schlechte Versickerungsbedingungen¹¹	hoch
Informationsfunktion		
- Bodendenkmale	- keine archäologischen Denkmale bekannt	-
Vorbelastung		
- Veränderung der Bodeneigenschaften - Abgrabungen /Aufschüttungen - Verdichtung / Versiegelung - Stoffeinträge; Altlasten	- Geltungsbereich BP Nr. 47/16: veränderte, überprägte, verdichtete, teils versiegelte Böden (Bebauung, Parkplatznutzung; Gartennutzung; Aufschüttung Lärmschutzwall); - mögliche Stoffeinträge bei Tankstellenstandort; sonst keine weiteren Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt - Aufhebungsbereich BP Nr. 3a: Intensivackernutzung (i.V.m. Stoffeinträgen); Wohnbebauung; Regenrückhaltebecken; Nutzung Gutsark	-
Empfindlichkeit		
- gegenüber mechanischen Veränderungen (Verdichtung, Versiegelung) - Erosionsempfindlichkeit - Veränderungen des Bodenwasserhaushalts - Schadstoffeinträge	- Böden grundsätzlich empfindlich gegenüber weiterer Versiegelung und Verdichtung - keine besonderen Empfindlichkeiten der Böden gegenüber Veränderungen des Bodenwasserhaushalts - erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Erosion im Bereich unversiegelter Flächen mit fehlender oder nur geringer Vegetationsbedeckung	gering
Gesamtbewertung		mittel-hoch

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA; Geologie mit Stellungnahme vom 16.03.2017

3.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 7: Umweltauswirkungen Schutzgut Boden

Wirkfaktoren - Boden	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Flächenfunktionsverlust durch Flächeninanspruchnahme infolge v. Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	- anthropogen beeinflusste Böden - zeitweilige Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Zufahrten und Lagerplätze - mögliche Beeinträchtigung unversiegelter Böden im Bereich von Grünflächen	- Reduzierung der bauzeitlich beanspruchten Fläche (Nutzung von Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind) - Abtrag, Zwischenlagerung und fachgerechte Wiederverwendung von wiederverwertbarem Boden (z. B. Pflanzflächen) - schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist anderer Wiederverwertung zuzuführen - Entsorgung schadstoffbelasteter Böden
- Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen	- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten	- bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	- Gebiet z. T nach BP Nr. 03 und 3a entwickelt (bereits vorhandene Bebauung; anthropogene Überprägung) - deutliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte	- Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne (Nr. 03 und 3a) - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen	- keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind mit Vollzug des Bebauungsplans i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Stattdessen stellt der Bebauungsplan Nr. 47/16, im Vergleich zu den Flächenausweisungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a, hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Boden dar.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestandserfassung und Bewertung

Oberflächengewässer

Südlich des Glöther Weges befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Wassereinstau, welches bereits im Bebauungsplan Nr. 3a ausgewiesen ist und auch als Angelgewässer genutzt wird. Das Regenrückhaltebecken befindet sich im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a.

Am südlichen Ortsrand von Atzendorf beginnt ein kleiner Wasserlauf namens Milchgraben, der in südwestlicher Richtung nach 3,5 km in den Bodezufluss Marbegraben mündet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 sind keine weiteren natürlichen oder naturnahen Oberflächengewässer oder Gräben vorhanden, die durch die Planung berührt werden, weshalb eine Betrachtung verzichtbar ist.

Grundwasser

Tab. 8: Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser

Erfassungskategorien Schutzgut Grundwasser	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Grundwasserneubildungsrate		
- Grundwasserflurabstand - Grundwasserfließrichtung - Grundwasserneubildung	- bei Baugrunduntersuchungen (1992) bis 4 m Tiefe kein Wassereinfluss festgestellt; genaue Kenntnisse über Grundwasserflurabstände im Untersuchungsgebiet liegen jedoch nicht vor - eingeschränkte Grundwasserneubildung aufgrund geringer Niederschläge, hoher Verdunstungsrate und Verdichtungen/Versiegelungen; Lößlehmsubstrate im Oberboden	gering
Grundwasserdargebotsfunktion		
- Ergiebigkeit / Qualität des GWL - Wasserhaushaltsfunktion	- keine genauen Kenntnisse über Grundwasserstände, Ergiebigkeit und Qualität vorliegend - keine besondere Bedeutung des Grundwassers für die Wasserhaushaltsfunktion im Plangebiet	gering
Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten		
- Art und Mächtigkeit der Deckschichten - Rückhaltevermögen der Bodenzone	- unversiegelte Flächen mit hoher Schutzfunktion (große Mächtigkeiten der Deckschichten; Lößlehmsubstrate im Oberboden) - sehr hohe Schutzfunktion auf versiegelten Flächen	hoch
Vorbelastung		
- Entnahme / Absenkung / Aufstau - Verschmutzung (Altlasten, Schadstoffeintrag)	- keine Entnahme, Absenkung oder Aufstau von Grundwasser bekannt - Gefährdungspotenzial für Grundwasser durch Altlasten oder Stoffeinträge nicht bekannt - erhöhtes Gefährdungspotenzial durch bestehende Tankstelle an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der L50	gering
Schutzausweisungen		
- Trinkwasserschutz - Gewässerschutz	- keine Trinkwasserschutzszonen / keine Gebiete zur Wassergewinnung im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden	-
Empfindlichkeit		
- Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Grundwasserqualitätsbeeinträchtigungen - Grundwasserneubildung	- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit durch hohe Schutzfunktion der Deckschichten (große Mächtigkeit, Lößlehmsubstrate) in unversiegelten / unverdichteten Bereichen; auf voll versiegelten Flächen kaum Verschmutzungsempfindlichkeit	gering
Gesamtbewertung		gering-mittel

3.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 9: Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Wirkfaktoren - Wasser	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Wasserverschmutzung - Beeinträchtigung der Wasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung) - Beeinträchtigung des Wasserschutzes (z. B. Änderung der Deckschichten)	- keine Beeinträchtigung infolge von Grund- oder Oberflächenwasserverschmutzung zu erwarten - keine Entnahme, Absenkung oder Aufstau von Grundwasser vorgesehen	- bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Anlage von Bauwerken in - Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten - Betroffenheit von Gebieten mit bedeutsamem Grundwasserdargebot u. geringen Grundwasserflurabständen	- keine Betroffenheit von Gebieten mit bedeutsam hohem Grundwasserdargebot - keine Beeinträchtigung der Grundwasserergiebigkeit u. des Grundwasserflurabstands zu erwarten - keine Betroffenheit festgesetzter Schutzgebiete nach WG LSA	- kein Erfordernis
- Störung Grundwasserverhältnisse (Grundwasserneubildungsrate) durch Veränderung der Infiltrationsfläche / Versiegelung (Entwässerung, Fassung, gesammelte Ableitung)	- Abführung von Regenwasser über Regenwasserkanäle - Überplanung / Teilaufhebung BP Nr. 03 und 3a: deutliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte	- Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit zulässiger Überschreitung der GRZ gem. § 19 BauNVO): - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen - Gefährdung bedeutender Grundwasserleiter oder Überschwemmungsgebiete	- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten - durch geplante Nutzungen u. z. T. bereits vorhandene Nutzungen keine Gefährdung zu erwarten	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stellt der Bebauungsplan Nr. 47/16 im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

3.4.1 Bestandserfassung und Bewertung

Zur Landschaftseinheit Magdeburger Börde gehörig weist das Plangebiet eine ausgeprägte Niederschlagsarmut auf, die im Wesentlichen auf die Lage im Regenschatten des Harzes zurückzuführen ist. Die Jahresniederschläge der Magdeburger Börde liegen in einem Bereich von 450 – 540 mm. Hinsichtlich der Temperaturen herrschen die in einer Lage im Binnentiefland typischen warmen Sommer mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 18°C vor.¹² Im kältesten Monat Januar werden Temperaturen von 0°C erreicht. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 8,5°C angegeben.

Tab. 10: Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima / Luft

Erfassungskategorien Schutzgut Klima / Luft	standortbezogene Aussagen	Bewertung
(bio)klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion		
- Frischluftbildung - Feuchtebildung / Verdunstung - Luftfilterung - Immissionsschutzfunktion - Windschutz	- teilweise bebaute / versiegelte Flächen am Siedlungsrand - Gehölzbestand des Parks sorgt für lokale Frisch- und Feuchtluftbildung - Luftfilterung / Immissionsschutzfunktion im Gebiet gut aufgrund des Gehölzbestandes; Gehölze haben positiven Einfluss auf das Mikroklima - Windschutz durch umgebende Siedlungsbebauung, Gehölze und Lärmschutzwall	mittel
Kaltluftentstehungsgebiete		
- Kaltluftbildung - Kaltluftammelgebiete	- ausgedehnte Ackerflächen im Umfeld des Plangebiets mit hoher nächtlicher Frisch- und Kaltluftproduktion - kaum Kaltluftbildung in Bereichen mit vorhandener Bebauung und Versiegelung	mittel
Kalt- und Frischluftbahnen / Durchlüftung		
- Luftaustausch / bodennahe Durchlüftung - Kaltluftabfluss	- umgebende Siedlungsbebauung und Lärmschutzwall mit Barrierewirkung für Luftaustausch - kein wirksamer Kaltluftabfluss aufgrund fehlender Hangneigung	gering
Vorbelastung		
- lufthygienische Belastungen (Schadstoffe, Staub) - Emissionsquellen - klimatische Belastungen - Vegetation - Versiegelung / Bebauung	- Nutzungen im Bereich der Misch-, Sondergebiet- und Gewerbegebietsflächen größtenteils schon vorhanden; Wohnbebauung teilweise schon vorhanden - temporäre Staubentwicklung bei Bewirtschaftung der angrenzenden ländlichen Ackerflächen sowie bei Nutzung unversiegelter Verkehrswege/-plätze - Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen gegeben (Straßenverkehr L50; Tankstelle; Tierhaltung „Hof der klugen Tiere“)	gering - mittel
Schutzausweisungen		
-	- keine Betroffenheit	-
Empfindlichkeit		
- Versiegelung - Hochbauten / Bauwerke - Entfernung der Vegetation - Geländeprofilierungen (Auf- und Abträge von Boden)	- geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Neuversiegelungen, Bodenauf- oder -abtrag aufgrund bereits vorhandener Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich und Umfeld - mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust von Gehölzen als klimawirksame Strukturen	mittel
Gesamtbewertung		mittel

¹² Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts – Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001

3.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 11: Umweltauswirkungen Schutzgut Klima / Luft

Wirkfaktoren - Klima / Luft	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge - in Kalt- / Frischluftbahnen oder -sammelgebiete mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion	- keine Betroffenheit von Gebieten mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion - zeitweilige vorübergehende Erhöhung von Emissionen während Bautätigkeiten möglich (wie Staub, Abgase ähnlich der Vorbelastungen)	- bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich / technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Verlust / Funktionsverlust von Wald mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion, insb. Immissionsschutzwald	- keine Betroffenheit oder Verlust von Waldflächen mit Ausgleichsfunktion	- kein Erfordernis
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	- Erhalt von Kaltluftentstehungsflächen durch deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme	- Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a
- Hemmung / Umleitung des Kalt- / Frischluftabflusses durch Zerschneidung bedeutsamer Kalt- / Frischluftbahnen	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
- Beeinträchtigung Meso- oder Mikroklima (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung / Erhöhung Versiegelungsgrad	- Verringerung der Flächeninanspruchnahme (z. B. Versiegelung) - Inanspruchnahme anthropogen geprägter Standorte; Versiegelung / Bebauung teilweise schon vorhanden - keine maßgebliche Beeinträchtigung des Meso- / Mikroklimas zu erwarten - Erhalt und Neuausweisung von Grünflächen	- Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4 - Reduzierung der Bebauungsfläche und -dichte
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge in Kalt- / Frischluftbahnen oder -sammelgebiete mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion	- durch geplante Nutzungen u. überwiegend bereits vorhandene Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine negativen verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stellt der Bebauungsplan Nr. 47/16 im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a eine Verbesserung für das Schutzgut Klima / Luft dar.

3.5 Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestandserfassung und Bewertung

Biotop- und Nutzungstypen

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a, welche nur teilweise umgesetzt wurden.

Der Vorhabensbereich ist charakterisiert durch vereinzelte Wohn-, Misch- bzw. Gewerbebebauung, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a entwickelt wurde. Die beiden Bebauungspläne grenzen sich durch einen Lärmschutzwall, der das Gebiet parallel zur L50 durchzieht, voneinander ab. Die unbebauten Flächen liegen überwiegend brach oder werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit umgebendem Gehölzbestand, im Norden der Gutsark von Atzendorf.

Aufgrund des bestehenden Baurechts durch die beiden Alt-Bebauungspläne ist eine weitere Bebauung zu jeder Zeit möglich. Zur Beschreibung des Bestands werden deshalb die tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen von denen unterschiedenen, die bei Ausübung des bestehenden Baurechts gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a möglich sind.

Eine genauere Beschreibung der vorhandenen Gebietsaustattung ist Kap. 2.1.1 der beiliegenden Unterlage zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Die Darstellung erfolgt über die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungen in Plan 1 (Bestandsplan).

Fauna

Unter Berücksichtigung der Gebietsaustattung des Vorhabensbereiches sind als typische Kulturfolger verbreitete und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume im Plangebiet zu erwarten, wobei die Artengruppe der Vögel in diesem Zusammenhang von Bedeutung ist.

Entsprechend des Landschaftsplans kann das Plangebiet von den Amphibienarten Grasfrosch, Seefrosch, Teichfrosch und Erdkröte als Lebensraum genutzt werden. Als Verbreitungsschwerpunkt ist diesbezüglich das naturnahe Regenrückhaltebecken in Betracht zu ziehen. Die Lebensraumausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 ist dagegen für Amphibien eher ungeeignet.

Während der Begehungen des Plangebietes wurden keine Zufallsbeobachtungen störungsempfindlicher, besonders oder streng geschützter Arten gemacht. Weitere Nachweise oder Anhaltspunkte auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten gibt es nicht. Eine Veranlassung für vertiefende Untersuchungen bestimmter Artengruppen ist nicht gegeben.

Ort und Zeitpunkt konkreter baulicher Maßnahmen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel nicht bekannt. Der Artenbesatz und die Biotopausstattung eines Gebietes können sich jedoch in kurzen Zeiträumen ändern. Detailliertere Ausführungen hierzu sind Kap. 2.2 sowie Kap. 5 der Unterlage zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Biologische Vielfalt

Gemäß des BNatSchG (§ 2 Abs. 1 Nr. 8) umfasst die biologische Vielfalt die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Sie gilt es zu erhalten und zu entwickeln, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern.

Die biologische Vielfalt des hier betrachteten Gebiets korreliert unmittelbar mit den anzutreffenden biotischen (Landschaftselemente, Arten und Lebensgemeinschaften) und abiotischen (Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft) natürlichen Grundlagen (Schutzgütern) des Gebietes und ihrer Wechselwirkungen, deren Ausprägung und Qualität. So bedingen Extremstandorte und / oder ungestörte Bereiche mit enger, mosaikartiger Verzahnung verschiedener Biotoptypen sowie ausgeprägten Elementen des Biotopverbundes eine hohe Vielfalt der Arten und Ökosysteme.

Gesamtbewertung Arten / Biotop und biologische Vielfalt

Tab. 12: Erfassung und Bewertung Schutzgut Arten / Biotop und biologische Vielfalt

Erfassungskategorien Schutzgut Arten / Biotop	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Biotopausstattung, Artenvorkommen und biologische Vielfalt		
- Ausprägung Standortfaktoren - Biotoptypen / lebensraumtypische Arten - seltene / gefährdete Arten u. Biotop; Lebensraumbedingungen, Arten / Lebensgemeinschaften - Diversität (Arten / Biotop)	- Biotop- und Artenausstattung anthropogen geprägt, siedlungsnah Biotop (z. T. bebaut) - schlechte Lebensraumbedingungen für störungsempfindliche Arten und Lebensgemeinschaften - naturnahes Regenrückhaltebecken mit Wassereinstau und umgebendem Gehölzbestand - weitere Gehölze im Bereich des Parks, Lärmschutzwall, Streuobstwiese (Anpflanzung), entlang des Weges „Vor dem Staßfurter Tor“ sowie sukzessionsbedingt im Bereich unbebauter Wohngebietsflächen; Alleebäume entlang L 50	gering - mittel
Naturschutzfachliche Bedeutung		
- Natürlichkeit/ Ungestörtheit - Seltenheit/ Gefährdung - Vollkommenheit, Vollständigkeit und Struktur des Arteninventars - Ersetzbarkeit, Wiederherstellbarkeit	- keine Restbestände potenzieller natürlicher Vegetation - stark anthropogen überprägte und gestörte Biotop / Lebensräume vorhanden (Versiegelung / Bebauung, Intensivackernutzung) - überwiegend leichte Wiederherstellbarkeit der Biotop in kurzen Zeiträumen	gering
Funktions- und Interaktionsräume		
- Vernetzungsfunktion (Biotopverbund, Trittsteinbiotop) - Austausch- / Wechselbeziehungen zwischen Teil- / Gesamtlebensräumen lebensraumtypischer Tierarten; Aktionsradien	- durch vorhandene Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung gestörte Lebensräume, dadurch stark eingeschränkte Funktionsbeziehungen, sehr wenige Vernetzungsstrukturen (Gehölzbestände) - wenige Austausch- / Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen aufgrund der Bebauung und Nutzung	gering
Funktion für andere Schutzgüter		
- Funktionen für Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung	- aufgrund vorhandener Bebauung / Nutzung geringe Bedeutung für Humusbildung, Bodenflora / -fauna - kaum landschaftsbildprägende Strukturen	gering
Vorbelastung		
- störende Nutzungen - Emissionsquellen - Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren - Barriere- und Zerschneidungswirkungen	- vorhandene Bebauung; versiegelte, teilversiegelte oder verdichtete Plätze / Wege, Bodenveränderungen - z. T. intensive Nutzung - vorhandene Emissionsquellen: Gewerbenutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Anliegerverkehr und Verkehr der benachbarten Straßen (L 50, Hauptstraße)	-
Schutzausweisungen		
- Schutzausweisungen gem. NatschG	- keine Betroffenheit	-
Empfindlichkeit / Sensitivität		
- Flächeninanspruchnahme / Versiegelung / Verdichtung - Lebensraumverluste; Barriere- / Zerschneidung / störende Nutzungen - immissionsbed. Störungen (Schall, opt. Reize) - Veränderung spez. abiot. Standortfaktoren	- geringe bis mäßige Empfindlichkeit aufgrund vorhandener Bebauung, Versiegelung, Verdichtung und Nutzung - mittlere Empfindlichkeit der Schwarzerdeböden aufgrund anthropogener Überprägung - Gehölzbestand empfindlich gegenüber Verlusten - geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber immissionsbedingten Störungen	gering – mittel
Gesamtbewertung		gering-mittel

3.5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 13: Umweltauswirkungen Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Wirkfaktoren - Arten/Biotope	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Verlust von Biotopen / Gehölze als Folge baubedingter Flächenbeanspruchung (Vegetationsbeseitigung, Befahren und Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag)	- Gebiet bereits erschlossen; bauliche Anlagen schon vorhanden - Betroffenheit überwiegend anthropogen geprägter Flächen - temporäre Beeinträchtigungen von Bodenflora / -fauna durch Bodenverdichtungen, Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze - potenzielle Gefahr der Beschädigung zu erhaltender Gehölze - pot. Gefahr der Beeinträchtigung störungsunempfindlicher, häufiger Arten bzw. deren Lebensstätten	- Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt - V 1 – Schutz von Gehölzen - V 2 – Kontrolle auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten
- Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Biotopen durch Schadstoffeintrag oder sonst. relevante Veränderung von Standortbedingungen	- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten	- bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
- Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Teil- oder Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht, Trenn- und Barriereeffekte von Baustraßen	- anthropogen geprägte Biotope - kein Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu erwarten - Wohn- / Gewerbenutzungen i.V.m. Verkehr verursachen bereits Lärm, Staub, visuelle Störreize - zeitweilige Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Ackerfläche	- Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Verlust v. Biotopen/Gehölzen durch Versiegelung u. sonst. Flächenbeanspruchung	- Inanspruchnahme anthropogen überprägter Flächen - Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch deutliche Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte - keine Beseitigung von Bäumen vorgesehen; vereinzelte Beseitigung von sukzessionsbedingten Gehölzaufwuchs möglich	- Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4 - Überplanung rechtskräftige Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Erhöhung des Grünflächenanteils
- Verlust / Beeinträchtigung v. Populationen gefährdeter lebensraumtypischer Arten	- nicht zu erwarten	
- Unterbrechung von Austausch-/ Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen	- keine Beeinträchtigung von Austausch-/ Wechselbeziehungen zu erwarten	
- Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz sowie internationalen Schutzgebieten	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis

Wirkfaktoren - Arten/Biotope	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Funktionsverlust / Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag - Funktionsverlust / Beeinträchtigung von Teil-/ Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Lärm, Erschütterung, Licht	- keine Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag zu erwarten - Beeinträchtigung störungsempfindlicher Tierarten nicht zu erwarten	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Arten / Biotope sowie auf die biologische Vielfalt sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stellt der Bebauungsplan Nr. 47/16 im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a eine Verbesserung für das Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt dar.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

3.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft aufgefasst und ist durch die Kombination von verschiedenen Faktoren, wie Relief, Vegetation, Nutzung und Erschließung, Gewässer sowie durch Raum und Zeit geprägt.

Bei der Erfassung und Bewertung wird der Nahbereich vom Fernbereich unterschieden (Kap. 1.3.1).

Tab. 14: Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Erfassungskategorien Schutzgut Landschaftsbild	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Landschaftsbildeinheiten und -qualitäten		
- Landschaftsbildeinheiten - Landschaftsbildqualitäten (Eigenart, Vielfalt, Schönheit) - Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen	<u>Nahbereich</u> - durch vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen anthropogen überprägt - Intensivackerfläche südlich des Wohngebietes - Park im Norden des Vorhabensbereichs; sonst keine besonderen Landschaftsbildqualitäten, Landschaftselemente	gering (Nahbereich)
	<u>Fernbereich</u> - charakterisiert durch ausgedehnte und ausgeräumte Ackerlandschaften der Magdeburger Börde mit nur geringem Grünanteil - Ortskern von Atzendorf nordwestlich des Plangebiets	gering (Fernbereich)
Landschaftsbildprägende Elemente / Vegetations- / Strukturelemente		
- geomorph. Erscheinungen - natürliche und kulturbedingte Vegetationsformen - naturraumspezif. / kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsformen / Elemente	<u>Nahbereich</u> - gehölzbestandener Lärmschutzwall als landschaftsbildprägendes Strukturelement - naturnahes Regenrückhaltebecken mit Gehölzbestand südlich des Glöther Weges mit landschaftsbildprägendem Charakter - Gutspark Atzendorf mit Großbaumbestand als bedeutsames Landschafts- / Strukturelement im Gebiet	gering - mittel (Nahbereich)
	<u>Fernbereich</u> - gravierende Eingriffe ins Landschaftsbild durch Bergbautätigkeiten (Seen, Restlöcher, Senkungsgebiete, Halden) - Verbindungsstraßen zwischen Ortschaften z. T. mit Allee-bäumen eingesäumt	gering (Fernbereich)
Reliefsituation		
- Hangigkeit, Ebenmäßigkeit - Damm- / Einschnittlagen	- Lärmschutzwall als reliefprägendes Element in der sonst ebenen Landschaft	gering
Sichtbeziehungen		
- Nahbereich; Fernbereich - Transparenz / Offenheit der Landschaft	<u>Nahbereich:</u> - durch Gebäude, Verkehrsflächen, Einzelgehölze, Ackerfläche geprägt - Lärmschutzwall als blickbegrenzendes Element innerhalb des Plangebiets - westlich des Lärmschutzwalls gute Einsehbarkeit des Nahbereichs aufgrund unbebauter Wohngebietsflächen, Acker	gering - mittel (Nahbereich)
	<u>Fernbereich:</u> - insgesamt sehr hohe Offenheit durch ausgedehnte, ausgeräumte Agrarlandschaft mit nur wenigen Gehölzstrukturen - Siedlungsbebauung von Atzendorf als blickbegrenzende Struktur in nordwestliche Richtung - keine bedeutsamen Sichtachsen / -beziehungen	mittel (Fernbereich)

Erfassungskategorien Schutzgut Landschaftsbild	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Erholungswert der Landschaft		
- touristische Infrastruktur / Angebote - Erreichbarkeit - Ruhe / Lärmfreiheit - landschaftsästhetischer Reiz	- „Hof der klugen Tiere“ mit touristischer Funktion - sehr gute Erreichbarkeit - Gutspark im Norden mit gesteigertem Erholungswert - bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg durch Atzendorf führend - Lärmemissionen durch Straßenverkehr und umgebende Wohn- und Gewerbenutzungen - Wohngebiet selbst verhältnismäßig lärmfrei - insgesamt nur geringer landschaftsästhetischer Reiz - Regenrückhaltebecken südlich des Glöther Weges mit Funktion als Angelgewässer	gering - mittel
Charakteristische Siedlungsformen		
- Art der baulichen Nutzung - landschaftsbildtyp. Ausprägung der Siedlungsformen	- Wohn- und Gewerbebebauung sowie Verkehrsflächen im Vorhabensbereich vorhanden - Ortskern ca. 500 m in westliche Richtung entfernt - Atzendorf ca. 1.300 Einwohnern; zu Zeiten des Braunkohle-Abbaus über 3.200 Einwohner (um 1925) - Siedlungsstruktur im Wesentlichen durch Hofbebauung geprägt; ländlicher Charakter	gering
Vorbelastung		
- anthropogene Nutzungen - Verlust landschaftsbildprägender Strukturen - visuelle Störreize - Veränderung Standortfaktoren	- bestehende Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet (nach rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a entwickelt) - Landwirtschaftliche Nutzung (Intensivacker) - verkehrliche Nutzung angrenzender Verkehrswege	-
Schutzausweisungen		
- Landschaftsschutzgebiete, Naturparke	- keine Betroffenheit	-
Empfindlichkeit		
- anthropogene Nutzungen - Verlust / Veränderung landschaftsbildprägender Strukturen u. Standortfaktoren - visuelle Störreize	- aufgrund Vorbelastung kaum empfindlich gegenüber kleinflächiger Neuanlage von Bebauung / Versiegelung und weiterer anthropogener Nutzungen	gering
Gesamtbewertung		gering

3.6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 15: Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Wirkfaktoren - Landschaftsbild	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten - Überformung v. Landschaftsbildeinheiten - zeitweilige Beeinträchtigung des Erholungswertes	- keine Betroffenheit bedeutender Landschaftsbildqualitäten im Nahbereich - Beeinträchtigung des eher geringen Erholungswertes während Bautätigkeit möglich	- mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Permanenter Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung - Überformung v. Landschaftsbildeinheiten	- keine Betroffenheit bedeutender Landschaftsbildqualitäten - Inanspruchnahme von anthropogen überprägten Bereichen am Siedlungsrand von Atzendorf	- Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4 - Reduzierung der Bebauungsfläche und -dichte
- Verlust d. Vielfalt durch Flächenbeanspruchung und Durchschneidung von prägenden Vegetations- und Strukturelementen	- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch deutliche Reduzierung der Wohngebietsflächen - keine Durchschneidung der wenigen prägenden Vegetationselemente (Gehölzbestand auf Lärmschutzwall)	
- Überformung der Eigenart von Landschaftsbildeinheiten, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume und Gewässer	- keine Betroffenheit - Gebiet bereits erschlossen; bauliche Anlagen schon vorhanden	- kein Erfordernis
- Störung weiträumiger Sichtbeziehungen	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
- Durchschneidung von Naturparks, Landschafts-, sonstigen Schutzgebieten mit Funktion für landschaftsgebundene Erholung	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung oder visuelle Störreize	- Lärm durch Straßenverkehr, Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet und im Umfeld bereits gegeben - keine Beeinträchtigung der Erholungseignung durch Verlärmung oder visuelle Störreize zu erwarten	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stellt der Bebauungsplan Nr. 47/16 im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung dar.

3.7 Schutzgut Mensch

3.7.1 Bestandserfassung und Bewertung

Tab. 16: Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch

Erfassungskategorien Schutzgut Mensch	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
- Art und Intensität der baulichen Nutzung - innerörtliche Funktionsbeziehungen - siedlungsnah Freiräume - Stadt- und Ortsbild	- Vorhabensbereich teilweise nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a entwickelt - ursprünglich geplantes Wohngebiet (BP Nr. 3a) nur geringfügig umgesetzt - Tankstelle und Straßenmeisterei unmittelbar an L50 - siedlungsnah Freiräume durch Lage am Ortsrand ausreichend vorhanden - Ortsbild typisch für Siedlungsrand - sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz - Arbeits-/Wohnfunktion: „Hof der klugen Tiere“, Tankstelle, Straßenmeisterei, Gastronomie, Beherbergung	mittel - hoch
Erholungs- und Freizeitfunktion / -eignung		
- Erholungsgebiete - Erholungszielpunkte - Freizeiteinrichtungen - Rad- und Wanderwege - Sichtbeziehungen / Aussichtspunkte	- Hof der klugen Tiere“ als touristisches Ziel und Freizeiteinrichtung - Wegenetz zwischen den Ortschaften kann zum Wandern und Radfahren genutzt werden - Spielplatz und Gutsark im Norden des Vorhabensbereichs mit Erholungsfunktion - keine weiteren Erholungsgebiete /-zielpunkte im nahen Umfeld vorhanden	gering - mittel
Ressourcenabhängige Umweltnutzung		
- Trinkwasserschutzgebiete - Landwirtschaftsflächen / Sonderkulturen - Kaltluft- / Frischluftbahnen mit Ausgleichsfunktion für Wohn- und Mischgebiete	- landwirtschaftliche Nutzung im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a	-
Vorbelastung		
- Emissionen (Lärm, visuelle Reize, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe) - Siedlungsdichte, -struktur - aktuelle Flächennutzung - Ressourcennutzung	- Vorhabensbereich: Wohn-, Gewerbe- und ackerbauliche Nutzung - Emissionen und visuelle Störreize durch vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung im Gebiet sowie durch Verkehrswege im nahen Umfeld - geringe Siedlungsdichte durch Lage am Ortsrand und nur teilweise entwickeltes Wohngebiet	-
Empfindlichkeit		
- Beeinträchtigung Wohnqualität - bauliche Anlagen im Außenbereich - visuelle Störreize - Verlust Arbeitsfunktion	- empfindlich gegenüber wesentlichen Veränderungen der Nutzung - keine Empfindlichkeit gegenüber dem Weiterbetrieb der vorhandenen oder vergleichbarer Nutzungen und angemessener Erweiterungen	mittel
Gesamtbewertung		mittel

3.7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 17: Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch

Wirkfaktoren - Mensch / Erholung	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Erholungs- u. Freizeitfunktion		
- Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen durch Verlärmung und sonstige Störreize	- mögliche baubedingte Beeinträchtigungen des Erholungswertes im Plangebiet	- Beeinträchtigungen auf die Bauzeit beschränkt
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		
- Beeinträchtigung des Trinkwassers	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
- Baubedingte Verlärmung, Schadstoffbelastungen und Erschütterungen von bebauten Gebieten	- zeitweilige, vorübergehende Betroffenheit im Bereich vorhandener Wohnbebauung	- mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt
Anlagebedingte Auswirkungen		
Erholungs- u. Freizeitfunktion		
- Verlust von Erholungsgebieten o. Freizeiteinrichtungen	- keine Beeinträchtigung für den „Hof der klugen Tiere“ zu erwarten	- kein Erfordernis
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		
- Beeinträchtigung Kalt- / Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- u. Mischgebiete durch Schadstoffeintrag / Unterbrechung Luftaustausch	- keine Betroffenheit von Kalt- / Frischluftbahnen und/oder Flächen mit lufthygienischer u. klimatischer Ausgleichsfunktion	- kein Erfordernis
- Beeinträchtigung Meso- oder Mikroklima (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung / Erhöhung Versiegelungsgrad	- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte	- Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
- Verlust nicht bebauter Gebiete durch Flächenbeanspruchungen	- Reduzierung der Wohngebietsfläche - Anpassung Bauleitplanung an aktuelle und zukünftige Entwicklung	- Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne - Teilaufhebung des BP Nr. 3a - Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festsetzung von GRZ (mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO) - für WA 1, WA 2 und MI: GRZ 0,6 - für SO: GRZ 0,4
- visuelle Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes	- keine visuelle Beeinträchtigung des Orts- / Landschaftsbildes, da vorhandene Bebauung im Geltungsbereich und näheren Umfeld	
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Erholungs- u. Freizeitfunktion		
- Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen	- keine Beeinträchtigung da geplante Nutzungen überwiegend schon bestehenden	- kein Erfordernis
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		
- Beeinträchtigung lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktionen für Wohn- u. Mischgebiete	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis

Wirkfaktoren - Mensch / Erholung	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
- Beeinträchtigung d. Trink- und Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
- Abfallentsorgung	- ordnungsgemäße Abfallentsorgung gem. den üblichen Entsorgungswegen	
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch - Verlärmung unter Berücksichtigung geplanter Immissionsschutzmaßnahmen - Luftschadstoffimmissionen - Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr	- durch Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplan werden gleichartige Nutzungen vorbereitet - ausgewiesene Gewerbenutzung bestehen überwiegend schon	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Mensch / Erholung sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestandserfassung und Bewertung

Tab. 18: Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erfassungskategorien Schutzgut Kultur- und Sachgüter	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Ensembles		
- Bau- und Kulturdenkmale - Gebäudeensembles	- keine Betroffenheit	-
Bodendenkmäler, archäologisch relevante Bereiche		
- Bodendenkmale / archäologisch relevante Bereiche	- keine archäologisch relevanten Bereiche bekannt	-
Historische Kulturlandschaften und Siedlungsstrukturen		
- historische Kulturlandschaften - typische Siedlungsformen	- keine Betroffenheit historischer Kulturlandschaften - keine typischen Siedlungsformen	-
Sachgüter		
- Produktionsfunktion Landwirtschaft / Wald - Gebäude; Anlagen - Infrastruktur	- bestehende Gebäude einschließlich ihrer Funktionen (Wohngebäude, Tankstelle, Straßenmeisterei, „Hof der klugen Tiere“, Gastronomie „Road House Diner“) - Wege zur inneren Erschließung und angrenzende Erschließungswege - Acker als Fläche mit Produktionsfunktion - Regenrückhaltebecken - Leitungsbestand - Lage- und Höhenfestpunkt	mittel-hoch
Empfindlichkeit / Sensitivität		
- Verlust / Zerstörung von Bau- und Kulturdenkmälern - Überprägung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften und Siedlungen	- keine Betroffenheiten	-
Gesamtbewertung		mittel

3.8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 19: Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkfaktoren - Kultur- und Sachgüter	standortbezogene Aussagen durch Vollzug des B-Planes (Berücksichtigung Vorbelastungen)	Festsetzungen u. Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
- Verlust v. Bodendenkmälern, archäologisch rel. Bereichen sowie kulturhistorisch bedeutsamen Objekten durch Flächenbeanspruchung	- keine archäologischen Denkmale bekannt bzw. zu vermuten	- kein Erfordernis - Einhaltung der Vorgaben des DenkmSchG
- Beeinträchtigung von Sachgütern	- im Gebiet und angrenzend befinden sich Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Gebäude und Verkehrsanlagen	- Schutz von Gebäuden, Anlagen - Ver-/Entsorgungsanlagen sind nicht zu überbauen / zu bepflanzen (Einhaltung Schutzabstände) oder in Abstimmung mit Leitungsträgern umzuverlegen
- Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Bauwerke durch Schadstoffeintrag o. Erschütterung	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
Anlagebedingte Auswirkungen		
- Zerstörung und Überschüttung von Bodendenkmälern und archäologisch relevanten Bereichen (Verdachtsflächen)	- keine archäologischen Denkmale bekannt bzw. zu vermuten	- kein Erfordernis - Einhaltung der Vorgaben des DenkmSchG
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern, kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Siedlungsstrukturen	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis
- Beeinträchtigung des Luft-, Bahn- oder Straßenverkehrs	- keine Erhöhung der Nutzungsintensität zu erwarten - äußere und innere Erschließung bereits vorhanden	- kein Erfordernis
Betriebsbedingte Auswirkungen		
- Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsame Objekte durch Schadwirkung (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen)	- keine Betroffenheit	- kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 2) **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern direkt oder durch Verlagerungseffekte (indirekte Wechselwirkung) oder auch komplexe Wirkungszusammenhänge auftreten, da sich das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Wirkungsgefüge aller Funktionen und Potenziale eines Raumes ergibt.

Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben. Ohne Betrachtung des komplexen Wirkungsgefüges besteht die Gefahr der Vernachlässigung von Wirkungszusammenhängen, die bei der Analyse der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens von Bedeutung sein können. Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge.

Tab. 20: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

sekundär beeinträchtigt primär betroffenes Schutzgut Schutzgut		Boden	Wasser		Klima / Luft	Arten / Biotope	Land- schafts- bild	Mensch	Kultur-/ Sach- güter
			Grund- wasser	Ober- flächen- wasser					
Boden			x		x	x			x
Wasser	Grundwasser	x		x		x		x	
	Oberflächenwasser	x	x		x	x	x	x	
Klima / Luft						x		x	
Arten / Biotope		x	x		x		x	x	
Landschaftsbild						x		x	
Mensch									
Kultur- und Sachgüter							x	x	

x allgemeine Wechselwirkung vorhanden

X besondere Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Boden** ergeben sich i.d.R. aus der Versiegelung und Flächenbeanspruchung i.R.d. Bebauung und ordnungsgemäßen Erschließung. Hiervon sind überwiegend anthropogen überprägte Flächen von geringem bis mittlerem ökologischen Wert betroffen. Versiegelungen und Bebauung sind zum Teil schon vorhanden, da Teilflächen des Plangebiets nach den zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und Nr. 3a entwickelt wurde. Insgesamt kommt es jedoch durch das Vorhaben, i.V.m. der Überplanung und Teilaufhebung bestehender Bebauungspläne, zu einer deutlichen Verringerung der Flächeninanspruchnahme.

Dennoch entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 versiegelte Flächen, auf denen anfallendes Regenwasser nicht versickern kann. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist für das Plangebiet jedoch nicht zu erwarten, da das Regenwasser innerhalb des Vorhabensbereichs (Geltungsbereich BP Nr. 47/16 einschl. Aufhebungsbereich BP Nr. 3a) sowie jetzt und auch künftig versickern kann. Es tritt somit keine Verschlechterung für das Schutzgut **Wasser** und demnach auch keine negativen Folgen für andere Schutzgüter ein.

Infolge der Planaufstellung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima / Luft** zu erwarten. Unter Einbeziehung vorhandener Vorbelastungen (Wärmeabstrahlung, Barrierewirkung vorhandener Bebauung) und unter Berücksichtigung der Flächenausweisungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima und keine Folgewirkungen auf andere Schutzgüter zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Arten / Biotope und biologische Vielfalt** bestehen i.V.m. der Baufeldfreimachung durch den Verlust von anthropogen überprägten Biotopen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Durch die Ausweisung von Grünflächen, die zum Teil von Gehölzen bestanden sind, werden Biotopstrukturen und Lebensräume für Vögel und andere Kleintiere erhalten bzw. geschaffen. Es ergeben sich dadurch auch **positive Wechselwirkungen zu allen anderen Schutzgütern** der Umwelt (Bodenbildung, Regulierung des Wasserhaushalts, Beschattung, Klimaverbesserung und Lufthygiene, Landschaftselemente, Erholungswert).

Im Allgemeinen hat eine Bebauung auch die Beeinträchtigung des **Landschaftsbilds** zur Folge, welches wiederum in engem Zusammenhang mit dem Wohlbefinden und der **Erholungseignung** für den **Menschen** steht. Beeinträchtigungen sind im konkreten Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Nutzungen überwiegend schon bestehen und nur zu einem gewissen Maß erweitert werden. Es ist demnach auch nicht mit einer erheblichen Zunahme von visuellen Störreizen und Lärmemissionen auszugehen,

welche die Lebensqualität des Menschen beeinträchtigen und zu Störungen sensibler Tierarten führen könnten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Unabhängig davon sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Der Schutz vorhandener Sachgüter steht nicht in Frage. Somit sind keine Beeinträchtigungen auf **Kultur- und Sachgüter** zu erwarten.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **nicht** zu Problemverschiebungen führen.

3.10 Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

In den Kapiteln 3.1 bis 3.9 wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufenen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und sonstiger mindernder Umstände, der Festsetzungen des Bebauungsplans und aller Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voraussichtlich verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt ermittelt. Detaillierte Aussagen sind den genannten Kapiteln zu entnehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Art und Maß der Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und der Verträglichkeit der Nutzungen gesteuert. Folgende verbleibende erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt wurden ermittelt:

Tab. 21: Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut	Verbleibende <u>erhebliche</u> und nachhaltige Umweltauswirkungen
Boden	keine
Wasser	keine
Klima / Luft	keine
Arten / Biotope / biol. Vielfalt	keine
Landschaftsbild	keine
Mensch	keine
Kultur- / Sachgüter	keine

Nach der Umsetzung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen sowie zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und anderer mindernder Umstände (Vorbelastungen) sind den Kap. 3.1 bis 3.9 zu entnehmen.

4 Prognose

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Einordnung der Planung in die aktuellen raumordnerischen Vorgaben
- Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a
- Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a
- Herstellung der städtebaulichen Ordnung
- Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung
- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch deutliche Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte
- klare Definition des Maßes baulicher Nutzungen
- Vergrößerung des Anteils an Grünflächen im Plangebiet
- Sicherung der Durchgrünung des Gebietes durch Ausweisung von Grünflächen mit dem Ziel der Erhaltung von Biotopen und Biotopverbundstrukturen, der Verbesserung des Orts-/ Landschaftsbildes und der Sicherung der Erholungsfunktion
- bei Berücksichtigung aller Festsetzungen und der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans und nach der Umsetzung aller Maßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, so ist folgende Entwicklung absehbar:

- Beibehaltung der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a, i.V.m. der Ausweisung von Flächen, die der aktuellen und zukünftigen Entwicklung nicht angepasst ist
- somit keine vollständige Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne zu erwarten (insbesondere Wohngebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 3a)
- Intensivackernutzung auf Flächen, die als Wohngebiet ausgewiesen sind

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle sind anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu prüfen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und die Anpassung der Bauleitplanung an die zukünftige und aktuelle Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/16 werden potenziell mögliche Beeinträchtigungen, die sich aus der vollständigen Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a ergeben würden, verhindert bzw. stark vermindert.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, umweltbezogene Gutachten und Planunterlagen herangezogen. Die Methodik des Umweltberichts wurde im Kap. 1.3.2 erläutert.

Raumordnung und Landesentwicklung

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geänd. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F.d.Bek. vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes v. 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502, 1998, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708).
- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.d.F.d.Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Sonstige Vorgaben

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt, vom 15.09.2011
- Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt – Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001
- Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten Bebauungsgebiet Atzendorf Wohnanlage „Am Park“, vom 04.12.1992
- Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt (2006)

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nicht alle der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben
- unvollständige Angaben der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a

5.3 Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemeinden sind verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Die Behörden, insbesondere das Umweltamt, sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt über erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt zu unterrichten.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Maßnahmen im Sinne des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu kontrollieren:

- Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes
- zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten.

Somit wird es möglich, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Stadt Staßfurt mit Unterstützung der Unteren Fachbehörden des Salzlandkreises.

Die Überprüfungen und die Monitoring-Ergebnisse sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Tab. 22: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

EAB: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

V, A, E : Kürzel der Maßnahmen der EAB mit Nummerierung

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit: Stadt Staßfurt / Salzlandkreis	Art der Durchführung
Vollzugskontrolle			
Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	i.R.d. Baugenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung	Bauaufsichtsbehörde, untere Naturschutzbehörde, Umweltamt	Baugenehmigung inkl. Auflagen
Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V 1, V 2, V 3 (Gehölzschutz, Kontrolle auf Tierarten, Bauzeitenregelung)	i.R.d. Baugenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung	Bauaufsichtsbehörde, untere Naturschutzbehörde, Umweltamt	Begehung / Dokumentation
Kontrolle nicht vorhersehbarer Beeinträchtigungen			
Ergeben sich unerwartet Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Emissionen?	auf Veranlassung	Bauaufsichtsbehörde, untere Immissions-schutzbehörde, Ordnungsamt	Begehung / Untersuchung / Messung

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Atzendorf ist ein Ortsteil der Stadt Staßfurt und befindet sich nördlich von der Kernstadt. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft, direkt an der Landesstraße L 50 (ehem. B 71).

Für das Gebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a, die bis zum heutigen Zeitpunkt nur teilweise umgesetzt wurden.

Die Stadt Staßfurt hat daher am 01.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ gefasst. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne werden somit überplant bzw. aufgehoben.

Gemäß dem Baugesetzbuch „...sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot). Für die Ortschaft Atzendorf existiert ein rechtskräftiger Teilflächennutzungsplan. Gemäß der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde ist jedoch die Anwendbarkeit dieses Planwerks nicht mehr gegeben.¹³

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der hier vorgelegte Umweltbericht bildet als Teil II einen gesonderten Teil der Planbegründung.

6.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen. Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Zielstellungen und deren Berücksichtigung sind im Einzelnen im Kapitel 1.2 des Umweltberichts aufgeführt.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 befindet sich Bebauung mit Wohn- bzw. Gewerbenutzung (Tankstelle, „Hof der klugen Tiere“, Straßenmeisterei, Gastronomie mit Beherbergung), die aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a entwickelt wurde.

Unbebaute Flächen liegen brach oder werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich des erschlossenen Wohngebiets wurde im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme eines separaten Vorhabens eine Streuobstwiese angelegt. Die Flächenausweisung der beiden bestehenden Bebauungspläne grenzen sich durch einen Lärmschutzwall voneinander ab. Im Norden des Vorhabensbereichs befindet sich ein Park, im Süden ein naturnahes Regenrückhaltebecken. Beide Flächen gehören zusammen mit der Intensivackerfläche zu dem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3a, der nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgehoben werden soll.

Boden

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen (1992) wurden unter einem ca. 0,5 m mächtigen Humushorizont Lößlehmsubstrate im Oberboden nachgewiesen, deren Tiefenausdehnung zwischen 0,6 m und 1,5 m unter GOK liegt. Darunter schlossen sich bei einem Großteil der Aufschlusspunkte kiesige Sande mit sehr stark schwankenden Mächtigkeiten an. Der Untergrund wurde durch sandige und kiesige Tone bestimmt.

¹³ Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde in der gebündelten Stellungnahme des Salzlandkreises, 29.03.2017

Im Plangebiet ist wegen der vorhandenen Nutzungen von gestörten bzw. überformten Böden auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Nutzung der Flächen besteht bereits eine Beeinträchtigung in Form von Verdichtungen und Versiegelungen.

Regional bedeutsame Standortfaktoren oder seltene Böden gibt es nicht. Das Entwicklungspotenzial für den Boden ist aufgrund der bestehenden Nutzungen eingeschränkt. Im östlichen Geltungsbereich an der L 50 befindet sich eine Tankstelle. Weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nicht vor. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Oberflächenwasser

Im südlichen Teil des Aufhebungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 3a befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Wassereinstau, welches als Löschwasserentnahmestelle und auch fischereilich genutzt wird. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine weiteren natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters ist nicht bekannt. Während der Baugrunduntersuchungen (1992) wurde jedoch bis in eine Tiefe von 4,0 m kein Wassereinfluss innerhalb der Probenahmestellen festgestellt. Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Gebiete zur Wassergewinnung vorhanden. Während die großen Mächtigkeiten der Deckschichten den Grundwasserschutz positiv beeinflussen, wirkt sich hingegen die sehr hohe Durchlässigkeit der Lössböden negativ auf die Grundwasserschutzfunktion aus.

Schutzgut Klima / Luft

Zur Magdeburger Börde gehörend sind die klimatischen Verhältnisse durch die Lage im Regenschatten des Harzes von einer ausgeprägten Niederschlagsarmut gekennzeichnet. Die Jahresniederschläge der Magdeburger Börde liegen in einem Bereich von 450 – 540 mm. In der Region um Atzendorf, welches auch als trockenster Ort Deutschlands gilt, fallen diese jedoch noch geringer aus.

Hinsichtlich der Temperaturen herrschen in der Magdeburger Börde die in einer Lage im Binnentiefland typischen warmen Sommer mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 18°C vor. Im kältesten Monat Januar werden Temperaturen von 0°C erreicht. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 8,5°C angegeben.

Schutzgut Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Das Vorhabensgebiet wurde bereits teilweise nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a entwickelt. Deren Geltungsbereiche sind durch einen Lärmschutzwall voneinander getrennt. Östlich davon (BP Nr. 03) befinden sich Gebäude einer Straßenmeisterei, Tankstelle und Gebäude mit Wohn- bzw. Beherbergungsfunktion sowie Gastronomie. Weiterhin bestehen Flächenversiegelungen und Verdichtungen aufgrund von Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen und Parkplätzen.

Das Gebiet des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 3a ist größtenteils unbebaut. Im Norden am Gutspark ist das Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Fläche zwischen dem Glöther Weg und dem Wohngebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Als Pufferstreifen zwischen diesen beiden Nutzungsarten dient eine Streuobstwiese, welche im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme angelegt wurde. Östlich davon wird der „Hof der klugen Tiere“ u.a. durch das Angebot von Tiershows oder Ponyreiten gewerblich genutzt. Südlich des Glöther Wegs befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken.

Während der Geländebegehungen wurden keine störungsempfindlichen oder besonders oder streng geschützten Arten festgestellt. Die Tierwelt entspricht der der siedlungsnahen Biotope.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Fernbereich des Untersuchungsgebiets wird durch die ausgedehnten und ausgeräumten Ackerlandschaften der Magdeburger Börde geprägt. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist typisch für einen Siedlungsrand kleinerer Ortschaften mit angrenzenden Freiflächen. Im Nahbereich sind vor allem die vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie die Intensivackerfläche prägend. Ein besonderes Strukturelement stellt der gehölzbestandene Lärmschutzwall dar, der die Grenze zwischen den Nutzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne bildet.

Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist durch die bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Neben der Wohnfunktion wird durch den Betrieb der Tankstelle, der Straßenmeisterei sowie vom „Hof der klugen Tiere“ und des Gastronomiebetriebs „Road House Diner“ auch die Arbeitsfunktion im Gebiet begründet. Von den Nutzungen geht üblicher Lärm in zu erwartendem Umfang aus. Vorbelastend wirkt zudem der Verkehrslärm der direkt entlang des Geltungsbereichs entlang führenden Landesstraße L50.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Denkmale bekannt und auch keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.

Darüber hinaus sind Gebäude, Verkehrswege, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zwei Festpunkte als Sachgüter zu benennen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu Problemverschiebungen führen.

Genauere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und der biologischen Vielfalt sind Kap. 3.9 des Umweltberichtes zu entnehmen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die mit Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren gegliedert und so weit wie möglich in Art und Umfang beschrieben. Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit der Bestandteile der Umwelt bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Unter Heranziehung der festgelegten Maßnahmen werden die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt dargelegt. (s. Kap. 3)

Die Auswirkungen ergeben sich durch Vollzug des zu prüfenden Bebauungsplans folglich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- oder sonstiger Maßnahmen und im Bebauungsplan getroffener Festsetzungen.

Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der detaillierten Ausführungen zu Art und Umfang der nachfolgend genannten Maßnahmen wird auf Kap. 2 des Umweltberichtes verwiesen.

Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen während der Umsetzung von Baumaßnahmen

- Erhalt und Schutz von Gehölzen
- Kontrolle auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten
- Steuerung der Bauzeiten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- kein Erfordernis

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans sind eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In den Kapiteln 3.2 bis 3.9 wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufenen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und sonstiger mindernder Umstände, der Festsetzungen des Bebauungsplans und aller Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voraussichtlich verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt ermittelt. Detaillierte Aussagen sind den genannten Kapiteln zu entnehmen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen resultieren. In Verbindung mit der Überplanung bzw. Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne stellt das Vorhaben durch die deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stattdessen eine Verbesserung für die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

6.5 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans zu erwartende Entwicklung des Umweltzustands ist den Ausführungen in Kapitel 4.1 zu entnehmen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bei Nichtdurchführung der Planung zu erwartende Entwicklung des Umweltzustands ist den Ausführungen in Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausführungen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, sind dem Kap. 4.3 zu entnehmen.

6.6 Zusätzliche Angaben

Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden die in Kap. 5.1 aufgeführten umweltbezogenen Gutachten, Fachbeiträge, Planunterlagen und Richtlinien herangezogen.

Die Methodik des Umweltberichts ist im Kap. 1.3.2 erläutert.

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nicht alle der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben
- unvollständige Angaben der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a

6.7 Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemeinden sind verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Mit den Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Im Sinne der Vorsorge und Vermeidung sind dabei insbesondere zu kontrollieren:

Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen

Im Sinne einer Vollzugskontrolle ist im Vorfeld, im Zuge der Genehmigung und der Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen, ob alle Festsetzungen, Maßnahmen und Hinweise des Bebauungsplans eingehalten werden.

Derzeit nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten

Weiterhin sind auf Veranlassung, d. h. durch die konkrete Nutzung, unerwartete, nicht vorhersehbare Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen (z. B. durch Emissionen) zu überprüfen und bei Erfordernis Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Detaillierte Aussagen dazu sind im Kap. 5.3 nachzulesen.

Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Stadt Staßfurt bzw. dem Salzlandkreis mit Unterstützung der Fachämter.

Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 47/16
"Wohngebiet am Park"
- mit örtlichen Bauvorschriften -

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

mit artenschutzrechtlicher Prüfung

zur Satzung vom Februar 2018,
unverändert in der Fassung vom Oktober 2017

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Veranlassung	2
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
2	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.1	Biotop- und Nutzungstypen	4
2.2	Fauna	6
3	KONFLIKTANALYSE	7
3.1	Beschreibung des Planvorhabens	7
3.2	Methodische Vorgehensweise bei der Konfliktanalyse und Kompensation von Eingriffen	7
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG, ZUR KOMPENSATION NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	9
4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	9
4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
4.3	Maßnahmenübersicht	10
4.4	Zusammenfassung	11
5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	12
5.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik	12
5.2	Prüfungsrelevante Arten i.S.d. § 44 BNatSchG	13
5.3	Einbeziehung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	14
5.4	Prüfung ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden können	14
5.5	Voraussichtliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote	14
5.6	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	In Bilanzierung eingehende Biotop- und Nutzungstypen.....	5
Tab. 2:	Übersicht zu den Maßnahmen.....	10

ANLAGEN

Anlage 1	Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen
----------	---

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ - mit örtlichen Bauvorschriften - im Ortsteil Atzendorf gefasst. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Atzendorf unmittelbar an der L50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee) in Richtung Förderstedt.

Für das Gebiet existieren bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) und Nr. 3a „Wohnanlage Am Park“ (1992), welche im Rahmen dieses Vorhabens überplant bzw. aufgehoben werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 03 werden überwiegend Gewerbe- und Mischgebietsflächen entlang der Magdeburg-Leipziger Chaussee (ehem. B 71) ausgewiesen. Diese grenzen sich durch einen Lärmschutzwall von den Flächenausweisungen des Bebauungsplans Nr. 3a ab, welcher südlich des Gutsarkes Wohngebietsflächen und entlang des Glöther Weges Mischgebietsflächen vorsieht.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt nur teilweise umgesetzt und weisen keine realistische zukunftsfähige Entwicklung aus.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 47/16 ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 umfasst eine Fläche von ca. 11 ha. Teile des Bebauungsplans Nr. 3a sollen im Zuge der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgehoben werden.

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt. Inhalte der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a sind u. a. Kap. 2.1.1 zu entnehmen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu kompensieren sind. Daher ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BNatSchG und NatSchG LSA erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB, in der der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet bewertet wird und Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes beschrieben werden.

Die Umsetzung eines Bebauungsplans ist in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA verbunden. Vermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu vermindern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§ 15 BNatSchG und § 7 NatSchG LSA).

Rechtsgrundlagen sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

Sonstige Vorgaben:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011
- Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt (2006)

Die Bilanzierung erfolgt unter Anwendung der

- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (Mbl. LSA S. 685); zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBl. LSA 13/2009 vom 15.04.2009, S. 250).

2 Zustand von Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und nach ausgewählten Erfassungskriterien zu beschreiben. Die Erfassung und Bewertung der natürlichen Landschaftsfaktoren erfolgt auf der Grundlage übergeordneter Planungsvorgaben, Geländebegehungen, umweltrelevanter Gutachten und sonstiger Unterlagen.

Bezüglich der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild wird vollinhaltlich auf das Kapitel 3 des Umweltberichts verwiesen. Ausführungen zum Schutzgut Arten / Biotop sowie eine zusammenfassende Gesamtbewertung zu allen Schutzgütern sind ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

In der hier vorliegenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden zur sachgerechten Bewertung des Eingriffs die **Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Arten und Biotop** vorgenommen und ausführlicher und detaillierter als im Umweltbericht beschrieben.

2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a. Deren Flächenausweisungen wurden jedoch nur teilweise umgesetzt und entsprechen somit nicht in allen Bereichen den tatsächlich vorhandenen Biotoptypen. Dennoch könnte das bestehende Baurecht zu jeder Zeit ausgeübt werden. Zur Beschreibung des Bestands werden deshalb die tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen von denen unterschieden, die gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a möglich sind.

Tatsächlich vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

Das Untersuchungsgebiet wurde bereits teilweise nach den beiden Bebauungsplänen entwickelt. So befinden sich im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 03 ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen eine Tankstelle und Straßenmeisterei, welche über eine Asphaltstraße erschlossen sind. Nordwestlich davon schließt sich ein geschotterter Parkplatz und schließlich Einzelbebauung mit gastronomischer Gewerbe- sowie Wohnnutzung an. Die Geltungsbereiche der beiden Alt-Bebauungspläne grenzen sich räumlich im Gebiet durch einen Lärmschutzwall voneinander ab. Dieser ist von einem durch Sukzession entwickelten Gehölzbewuchs gekennzeichnet.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 3a ist der „Hof der klugen Tiere“ vorzufinden, der in Form von Unterhaltungs- und Erlebnisangeboten (Tiershows, Ponyreiten, Streichelzoo) gewerblich genutzt wird. Westlich davon grenzt eine Intensivackerfläche an. Eine junge Streuobstwiese, welche als Kompensationsmaßnahme angelegt wurde, bildet eine Pufferzone zwischen dem Acker und den Wohngrundstücken entlang der asphaltierten Erschließungsstraße „Ginsterweg“. Unbebaute Flächen in diesem Bereich unterliegen zum Großteil keiner Nutzung. Im Norden des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 3a befindet sich der Gutspark mit Großbaumstand sowie angrenzender Wohnbebauung der Ortslage Atzendorf. Ein großes naturnahes Regenrückhaltebecken mit Wassereinstau und umgebendem Gehölzbestand wurde südöstlich der Wegkreuzung „Glöther Weg“ / „Vor dem Staßfurter Tor“ angelegt. Es wird fischereilich und als Löschwasserentnahmestelle genutzt.

Biotop- und Nutzungstypen gemäß Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a

Aus § 1a Abs. 3 BauGB folgt, dass in der Eingriffsregelung, die der Plangeber in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 BauGB einzustellen hat, nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen ist, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans den Festsetzungen des künftigen gegenüber zu stellen sind.

Nachfolgende Tabelle enthält eine Auflistung der Biotop- und Nutzungstypen, gemäß der festgesetzten Nutzungen der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a, zzgl. Aussagen zum Schutzstatus sowie der Angabe des Biotopwertes entsprechend des Bewertungsmodells.¹

¹ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009

Tab. 1: In Bilanzierung eingehende Biotop- und Nutzungstypen

Schutzstatus: § nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschützter Biotop
(§) Unter bestimmten Ausprägungen nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop

Gefährdung: Kategorie der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts
0 Vernichtet 3 gefährdet
1 Von vollständiger Vernichtung bedroht - Derzeit keine Gefährdung erkennbar
2 Stark gefährdet

Code	Bezeichnung des Biotoptyps	Schutzstatus	Gefährdung ²	Biotopwert ³
Gehölze				
HEX	Sonstiger Einzelbaum	-	-	12
Als sonstige Einzelbäume gelten die festgesetzten Pflanzgebote aus dem Bebauungsplan Nr. 3a.				
Grünland				
GSB	Scherrasen	-	-	7
Als Scherrasen wird der nicht versiegelte Anteil der Misch- und Gewerbegebiets- und Wohngebietsflächen erfasst. Weiterhin zählen zu diesem Biotoptyp die Grünflächen die nicht durch die Zweckbestimmung Spielplatz belastet sind und nicht von Gehölzen geprägt sind.				
Siedlungsbiotope				
PSB	Spielplatz	-	-	4
Hierunter wurden öffentliche Grünflächen des BP Nr. 3a erfasst, die mit der Zweckbestimmung Spielplatz belastet sind.				
PYF	Vor- und Hausgarten	-	-	7
Zum Biotoptyp Vor- und Hausgarten gehören die unversiegelten Anteile der im BP Nr. 3a ausgewiesenen Wohngebietsflächen. Da Vor- und Hausgärten häufig von Scherrasenflächen charakterisiert sind, wird der Biotopwert analog zum Biotoptyp Scherrasen (GSB) angesetzt.				
PYY	Sonstige Grünanlage (nicht parkartig)	-	-	10
Zur Sonstigen Grünanlage gehören öffentliche Grünflächen des BP Nr. 3a, auf denen Bäume zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzt sind. Diese befinden sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des BP Nr. 3a in Angrenzung an die geplanten Parkplätze entlang der Straße „Vor dem Staßfurter Tor“. Heute zeichnen sich die Flächen durch einen lockeren Gehölzbestand aus. Weiterhin schließt dieser Biotoptyp den Lärmschutzwall ein, welcher sich entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 03 erstreckt. Der Wall zeichnet sich mittlerweile durch einen lockeren Gehölzbestand aus.				
Bebauung				
BID	Gewerbegebiet	-	-	0
Mit diesem Biotoptyp wurde der versiegelte Anteil der im BP Nr. 03 ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen erfasst, welche sich südwestlich der L 50 befinden. Eine Grundflächenzahl der Gewerbegebietsflächen ist dem BP Nr. 03 nicht zu entnehmen. Es wird für die Berechnung eine Grundflächenzahl GRZ=0,8 angenommen.				
BIY	Sonstige Bebauung	-	-	0
Zur Sonstigen Bebauung zählt der versiegelte Anteil der Mischgebietsflächen. Flächenausweisungen befinden sich im BP Nr. 3a entlang des Glöther Wegs sowie im nördlichen Bereich des BP Nr. 03. Die Grundflächenzahl der Mischgebietsflächen wurde mit 0,6 angegeben. In der Bilanzierung wurde eine zulässige Überschreitung gem. § 19 BauNVO mit berücksichtigt.				
BWY	Sonstige Einzelbebauung	-	-	0
Als Sonstige Einzelbebauung wurde der versiegelte Anteil der Wohngebietsflächen erfasst. Die Grundflächenzahl wurde im BP Nr. 3a mit 0,6 angegeben. Eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO fand in der Bilanzierung keine Berücksichtigung.				

² Schuboth, J.; Peterson, J. (2004): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39.

³ Anlage 1 der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zul. geä. durch Erl. Desd MLU v. 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743).

Code	Bezeichnung des Biototyps	Schutz- status	Gefähr- dung ²	Biotop- wert ³
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche				
VPB	Parkplatz	-	-	0
In den Bebauungsplänen Nr. 03 und 3a bestehen Flächenausweisungen, die als Parkplatz gekennzeichnet sind.				
VWD	Fuß- / Radweg (ausgebaut)	-	-	0
Der Biototyp umfasst die Fußwege, die im BP Nr. 3a zwischen den Wohngebietsflächen vorgesehen sind.				
VSB	Ein- bis zweispurige Straße	-	-	0
Als vollständig versiegelte Straße sind die Erschließungsstraßen der beiden Alt-Bebauungspläne zu bewerten.				

2.2 Fauna

In den §§ 37 ff BNatSchG sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 – 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September).

Die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Der Artenschutz ist objekt- und individuenbezogen. Er greift grundsätzlich erst durch die konkrete tatsächliche Handlung. Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG gelten also uneingeschränkt auf der Vollzugsebene, d. h. bei Realisierung eines Vorhabens, weil diese auch erst dann eintreten können. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich demnach auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Das betrifft in der Bauleitplanung insbesondere **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG**. Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG können nur i.V.m. der Umsetzung der Bauvorhaben entstehen.

Wegen des Zustands und Charakters des Plangebiets und des Umfelds sind grundsätzlich Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten. Vor allem die Gehölze im Bereich des Lärmschutzwalles, entlang des Weges „Vor dem Staßfurter Tor“ sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets bieten geeignete Lebens- und Niststätten für Brutvögel. Entsprechend des Landschaftsplans kann das Untersuchungsgebiet von den Amphibienarten Grasfrosch, Seefrosch, Teichfrosch und Erdkröte als Lebensraum genutzt werden. Als Verbreitungsschwerpunkt kommt diesbezüglich das naturnahe Regenrückhaltebecken in Betracht.

Sowohl im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a als auch in den bereits bebauten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 47/16 handelt es sich bei der Planung im Grunde um eine Bestandssicherung, weshalb negative Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Arten und Biotopen ausgeschlossen werden können. Eine Bebauung der Gewerbegebietsfläche südlich der Straßenmeisterei ist in naher Zukunft nicht zu erwarten. Die Bebauung der Wohngebietsflächen erfolgt grundstücksweise, wobei die jeweiligen Zeitpunkte nicht absehbar sind. Verbotstatbestände drohen erst mit der Umsetzung von Bauvorhaben. Dann ist eine Abwendung jedoch über Kontrollen auf Vorkommen von Tieren vor der Baufeldfreimachung möglich. Insgesamt ist aufgrund des Vorhabencharakters und i.V.m. der durchzuführenden Kontrolle nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbote zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplan Nr. 47/16 führen können, weshalb eine **faunistische Erfassung als verzichtbar erachtet wird**.

3 Konfliktanalyse

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Zielstellung des Planvorhabens ist die Überplanung bzw. Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16.

Dadurch sollen die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen erreicht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 47/16 werden folgende Flächen unterteilt:

- WA 1 und WA 2 – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet
- SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“

Durch die Festlegung der Grundflächenzahlen innerhalb der Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen wird die maximal mögliche Überbauung geregelt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen **Verkehrsflächen** dienen der inneren Verkehrserschließung. Die Verkehrsflächen „Rosenweg“, „Parkblick“, „Carstedweg“ und die „Fliedergasse“ sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Nördlich der Tankstelle an der L 50 wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Es werden **öffentliche Grünflächen** ausgewiesen. Hierunter zählt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die sich an der Kreuzung „Ginsterweg“ und „Vor dem Staßfurter Tor“ befindet. Außerdem werden der Lärmschutzwall und die junge Streuobstwiese (Kompensationsfläche eines separaten Vorhabens) südlich und westlich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen werden nördlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und südwestlich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 festgesetzt und sollen zur privaten und gärtnerischen Nutzung sowie als Puffer zum angrenzenden Gutspark dienen.

Eine Übersicht über die geplanten Flächen mit Angabe zu den Flächengrößen im Geltungsbereich ist der Flächenbilanz in der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

Die Bilanzierung und Bewertung der mit Umsetzung des Bebauungsplans tatsächlich zu erwartenden Eingriffsfolgen wird in den Folgekapiteln i.V.m. Anlage 1 (Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) dargestellt.

3.2 Methodische Vorgehensweise bei der Konfliktanalyse und Kompensation von Eingriffen

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA verbunden, die zu kompensieren sind. Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgen anhand des gültigen Bewertungsmodells von Sachsen-Anhalt.⁴

Entsprechend den Vorgaben bilden die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen die Grundlage für die Bewertung der Eingriffsfolgen. Die Eingriffsermittlung basiert auf der Gegenüberstellung der Wertigkeiten der betroffenen Biotope unmittelbar vor dem Eingriff und dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung des Eingriffs. Grundlage ist der Biotopwert, der die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bestands widerspiegelt (Zustand vor dem Eingriff), und der Planwert, der die Wertigkeit der Flächen nach dem Eingriff, d. h. nach Umsetzung des Bebauungsplans darstellt.

⁴ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), zuletzt geändert durch Erl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2

Für die Bilanzierung werden die Biotope im Bestand den geplanten Biotopen nach Umsetzung des Bebauungsplans gegenübergestellt. Die Differenz aus den bestehenden und den geplanten Biototypen ergibt die Werteinheiten der Wertminderung oder auch -steigerung.

Dieser Wert muss im Falle eines Defizits durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Können die Werteinheiten der Wertminderung mit den Werteinheiten der Wertsteigerung durch Ausgleich oder Ersatz gleichgestellt werden, gilt ein Eingriff als kompensiert.

Mit der Gegenüberstellung von Biotopwert und Planwert sind alle Beeinträchtigungen über die Wertminderung der Biotope rein rechnerisch erfasst.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden nachfolgende Ermittlungsbereiche unterschieden:

Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 (Bereich Überplanung bestehender Baurechte)

Mit dem Bebauungsplans Nr. 47/16 werden Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a überplant. Die ausgewiesenen Nutzungen werden geringfügig angepasst.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens i.V.m. dem angrenzenden Gehölzbestand sowie weiteren Pflanzgebieten von Einzelgehölzen innerhalb des Plangebiets zumindest anteilig ein Ausgleich der Eingriffe erfolgte, welche mit Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 03 und 3a vorbereitet worden sind. Wenngleich nicht gewährleistet ist, dass der Umfang den Anforderungen der Eingriffsregelung nach aktuellem Recht entspricht.

Als Bestand werden deshalb die zulässigen Nutzungen gemäß den Festsetzungen der beiden Alt-Bebauungspläne angesetzt.

Im Zuge der Bilanzierung des Bestands wird bei den Misch- und Wohngebietsflächen der alten Bebauungspläne eine Grundflächenzahl von 0,6 und beim Gewerbegebiet von 0,8 berücksichtigt. Zudem wird beim Mischgebiet von einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO ausgegangen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine junge Streuobstwiese, die nach aktuellem Kenntnisstand Bestandteil einer Kompensationsmaßnahme eines separaten Vorhabens ist. Es ist also davon auszugehen, dass bereits eine Bilanzierung der naturschutzfachlichen Aufwertung erfolgte. Folglich wurde der Planwert für diese Fläche nach unten angepasst und dem eines Ackers gleichgesetzt (vgl. Anlage 1), da die Fläche vor Herstellung der Streuobstwiese ackerbaulich genutzt wurde.

Aufhebungsbereich – Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 3a „Wohnanlage am Park“

Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a, welche nicht vom Bebauungsplan Nr. 47/16 überplant werden, sollen im Zuge dieses Vorhabens aufgehoben werden.

Zum einen sind Bereiche betroffen, die nach dem Bebauungsplan 3a entwickelt wurden. Dazu gehört der Gutsark an der Hauptstraße, einschließlich der westlich und östlich daran angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebebauung sowie der Teilbereich südlich des Glöther Weges mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken.

Zum anderen umfasst der Aufhebungsbereich Flächen (überwiegend Intensivackerflächen), auf denen eine Umsetzung der festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 3a überhaupt nicht erfolgte.

Auch hier werden bestehende Baurechte überplant bzw. aufgehoben, woraus grundsätzlich eine Verbesserung für das Schutzgut Arten / Biotope resultiert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 werden geringfügig Anpassungen der festgesetzten Nutzungen vorgenommen, weshalb hierfür eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt erfolgt. Aufgrund der Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte ist für diesen Bereich ein Wertpunktpunkteüberschuss zu erwarten. Für den Aufhebungsbereich hingegen wird auf eine Bilanzierung, bei der die zulässigen Nutzungen im Bestand angesetzt werden, verzichtet. Ein sich ergebender Überschuss an Wertpunkten könnte ohnehin nicht anderweitig verwendet werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt, die im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans vorrangig zu berücksichtigen sind. Sie haben das Ziel, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

V 1 Schutz von Gehölzen

Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die überwiegend zu erhalten und zu schützen sind. Diese unterliegen mit Rechtskraft des Bebauungsplans der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt⁵ und sind während der Durchführung jeglicher Baumaßnahmen gemäß der einschlägigen fachlichen Vorschriften (DIN 18920, RAS-LP 4) zu schützen. Die Gehölze sind entsprechend durch Einzelbaumschutz oder eine wirksame Absperrung zum Schutz flächiger Gehölzbestände vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.

Im Bereich von Gehölzen sind Baumaßnahmen so schnell wie möglich durchzuführen, um Schäden für das Wurzelsystem durch Frost, Austrocknung oder Pilzinfektion einzuschränken. Kronentraufbereiche von zu erhaltenden Bäumen und sonstigen Gehölzen sowie geplante Grün- / Maßnahmenflächen sind unbedingt frei von Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Zufahrten zu halten. Sollten trotz der Schutzmaßnahmen Bäume beschädigt werden, sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Nachkontrollen sind einzuplanen.

Mit dem Erhalt von Bäumen werden alle Schutzgüter der Umwelt begünstigt. Bäume sind klimawirksame Strukturen (Beschattung, Verdunstungsregelung), sie tragen zur Bodenbildung und Wasserspeicherung bei, sind Lebensraum für Tiere und bestimmen nicht zuletzt das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft.

V 2 Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind mit Umsetzung konkreter Vorhaben Beeinträchtigungen auf besonders und streng geschützten Arten wie folgt zu vermeiden oder wesentlich zu vermindern:

Im Vorfeld von Baufeldfreimachungen (einschl. Abriss- und Rückbaumaßnahmen) und Gehölzfällungen sind für das jeweilige Baufeld Kontrollen auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten durchzuführen.

Die Kontrollen sind von einem Sachverständigen innerhalb der Eingriffsflächen durchzuführen und dienen der Überprüfung aktueller Nutzungen z. B. durch Brutvögel oder Quartiersnutzung beispielsweise von Fledermäusen. Zu überprüfen sind insbesondere:

- Gehölze auf Brut- und Lebensstätten (Nester, Höhlen) von Vögeln oder Fledermäusen sowie
- potenzielle Lebensstätten von Kleinsäugetieren und Amphibien (z. B. Igel und Erdkröte)

Die Ergebnisse der Kontrollen sind vor Beginn jeglicher Arbeiten der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Im Fall möglicher Betroffenheiten von Verbotstatbeständen sind gemeinsam mit der zuständigen Naturschutzbehörde weitere Schutz-, Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. die Umsiedlung von Tieren oder die Festlegung eingeschränkter Bauzeiten, festzulegen.

⁵ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 15.09.2011.

V 3 Bauzeitenregelung

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna, hier insbesondere potenziell vorkommende Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder, Kleinsäuger oder Amphibien, können unter Berücksichtigung der Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz § 39 Abs. 1 BNatSchG vermieden oder wesentlich vermindert werden.

Hierzu ist i.V.m. der Maßnahme V 2 bei der Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen folgende Zeitbeschränkung einzuhalten:

- gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.09. verboten.

Damit steht für die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen ein zulässiges Zeitfenster vom 01.10. bis 29.02. zur Verfügung. Für den Fall, dass diese Arbeiten außerhalb des zulässigen Zeitraumes erforderlich werden, ist vor Beginn eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Mit Einhaltung der zeitlichen Einschränkung bzw. aktueller Kontrollen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (V 2) können erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen auf faunistische Arten im Untersuchungsgebiet wirksam vermieden werden.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Im konkreten Fall sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da sich bei der Bilanzierung ein Kompensationsüberschuss ergibt und das Vorhaben i.V.m. einer Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte insgesamt eine Verbesserung für den Naturhaushalt darstellt (vgl. Anlage 1).

4.3 Maßnahmenübersicht

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu ergreifenden Maßnahmen, unter Angabe von Art und Umfang, zusammengestellt.

Tab. 2: Übersicht zu den Maßnahmen

Maßnahmen		Begünstigtes Schutzgut	Umfang
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen			
V 1	Schutz von Gehölzen	F, K, L	n.q.
V 2	Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten	F	im Vorfeld von Baufeldfreimachungen und Gehölzfällungen
V 3	Bauzeitenregelung	F	Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen nicht in der Zeit vom: 01.03. - 30.09.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
kein Erfordernis			

B	Boden	L	Landschaftsbild / Erholung	K	Klima / Luft
W	Wasser	F	Arten und Biotope (Flora / Fauna)	n.q.	nicht quantifizierbar

4.4 Zusammenfassung

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans kann durch die mit der Neuordnung der Gebietsnutzung erforderlichen Anpassungen mit baubedingten Beeinträchtigungen verbunden sein.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung werden die Anforderungen des Vermeidungsgebotes erfüllt. Bei Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen nachweislich über die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Die Gegenüberstellung der Biotop- und Nutzungstypen von Bestand und Planung sind in der **Anlage 1** tabellarisch dargestellt. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 ein Überschuss an Wertpunkten ermittelt. Dieser ist auf die Überplanung der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne zurückzuführen, welche mit einer deutlichen Reduzierung der Wohngebietsfläche und Bebauungsdichte einhergeht.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und / oder Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter sind nicht erforderlich, da das Vorhaben insgesamt eine Verbesserung des Naturhaushaltes darstellt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ - mit örtlichen Bauvorschriften - verbleiben keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. In Verbindung mit der Überplanung bzw. Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a ergibt sich eine positive Bilanz von +77.195 Wertpunkten. Eine Weiterverwendung dieses Wertpunkteüberschusses ist nicht beabsichtigt. Weiterhin ist zu erwähnen, dass auch im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a, für den keine Bilanzierung durchgeführt wurde, eine Verbesserung für die einzelnen Schutzgüter erfolgt, da durch das Vorhaben eine zukünftige Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen wird.

5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

5.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik

Der Artenschutz ist als Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") in der Abwägung zu berücksichtigen.

Allgemeiner Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen geregelt (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird sichergestellt, dass keine Störungen während der Fortpflanzungsperiode von Tieren eintreten. Sofern die Gehölzbeseitigung innerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September erfolgen soll, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Besonderer Artenschutz

Die auf europarechtlicher Ebene getroffenen artenschutzrechtlichen Verbote sind auf bundesrechtlicher Ebene seit Ende 2007 im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG).

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG relevant. Danach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Nr. 1: Tötungsverbot**)
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Nr. 2: Störungsverbot**),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Nr. 3: Beschädigungsverbot Lebensstätten**)
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Nr. 4: Beschädigungsverbot Pflanzen**).

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Das betrifft in der Bauleitplanung insbesondere § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG. (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 8.4)

Methodik der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung beinhaltet nachfolgend die Prüfung auf Vorliegen von Verbotsstatbeständen auf relevante Arten des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplans (Wirkfaktoren auf die Tier- und Pflanzenwelt) unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bei drohendem Verstoß wird geprüft, ob das drohende Verbot durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann. Sofern keine Abwendung greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen zu ermitteln und zu prüfen inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

5.2 Prüfungsrelevante Arten i.S.d. § 44 BNatSchG

Ermittlung der prüfrelevanten Arten

Aus dem Zusammenwirken von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass aktuell nur die Arten nach **Anhang IV der FFH-Richtlinie** und die **europäischen Vogelarten** den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen.

Arten, für die eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden keiner artenschutzfachlichen Prüfung unterzogen. Dies betrifft Arten, die ausgestorben oder verschollen sind, die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können sowie Arten, bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen.

Prüfrelevant sind folglich Arten, für die eine Betroffenheit anhand der Bestandsaufnahme gesichert oder anzunehmen ist. Hierfür kommen zunächst einmal die Arten / Artengruppen in Betracht, deren Vorkommen bei begründeten Verdachtsmomenten aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes angenommen werden muss.

Für diese begründeten Annahmen kann eine aktuelle Erfassung der relevanten Artengruppen erforderlich sein. Eine artenschutzrechtliche Prüfung setzt aber nicht zwingend aktuelle Kartierungen voraus. Liegen solche Daten nicht vor, ist anstelle aufwändiger Einzelartenprüfungen auch eine pauschale Prüfung anhand der Lebensraumausstattung möglich.

Dazu wird entweder im Sinne einer "worst-case-Unterstellung" an den Lebensraum angeknüpft und das Vorhandensein und die Betroffenheit bestimmter Arten angenommen (positiv-Annahme).

Anderenfalls genügt bei verbreiteten häufigen Arten (z. B. bei zahlreichen europäischen Vogelarten, die geringe spezifische Lebensraumansprüche ein gutes Ausweichvermögen besitzen), eine zusammenfassende, pauschalere Prüfung auf der Ebene von Gruppen, sog. „ökologische Gilden“.

Das Prüfniveau sollte der naturschutzfachlichen Bedeutung der jeweiligen Art angepasst sein:

Je seltener und gefährdeter die Art ist beziehungsweise je spezieller die Habitatbindung und je geringer das Ausweichvermögen der Art ist, desto intensiver muss geprüft werden.

Prüfungsrelevante Arten im Plangebiet

Gemäß Landschaftsplan sind im Untersuchungsgebiet die besonders geschützten Amphibienarten Grasfrosch, Teichfrosch, Seefrosch und Erdkröte zu erwarten. Verbreitungsschwerpunkt dürfte der unmittelbare Bereich des Regenrückhaltebeckens sein, welches im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a liegt. Weitere Nachweise oder Anhaltspunkte auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten gibt es nicht.

Unter Berücksichtigung der Gebietsaustattung sind als typische Kulturfolger verbreitete und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume im Plangebiet zu erwarten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, vor allem im Bereich des Lärmschutzwalles, können verschiedenen urbanen und verbreiteten Arten als Lebens- und Fortpflanzungsstätten dienen.

Insbesondere die Artengruppe der **Vögel** ist als prüfrelevant herauszustellen. Aufgrund der Biotopausstattung sind Gebüsch- und Baumbrüter mit geringen spezifischen Lebensraumansprüchen und einem guten Ausweichvermögen zu erwarten.

Sowohl im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a als auch in den bereits bebauten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 47/16 handelt es sich bei der Planung im Grunde um eine Bestandssicherung. Eine Bebauung der Gewerbegebietsfläche südlich der Straßenmeisterei ist in naher Zukunft nicht zu erwarten. Die Bebauung der Wohngebietsflächen erfolgt grundstücksweise, wobei die jeweiligen Zeitpunkte nicht absehbar sind.

Eine Beeinträchtigung im Sinne einer Veränderung der Flächeninanspruchnahme oder der Störungsintensität kann ausgeschlossen werden. Da aufgrund des Vorhabencharakters nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbote eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können, wurde eine faunistische Erfassung als verzichtbar erachtet.

5.3 Einbeziehung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Wirkungsvollen Maßnahmen kommt zur Verhinderung und Abwendung drohender Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine besondere Bedeutung zu. Da Ort und Zeitpunkt konkreter baulicher Maßnahmen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel nicht bekannt sind, werden Maßnahmen formuliert, die auf der Vollzugsebene Anwendung finden.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V) formuliert, die im Hinblick auf Vollzug des Bebauungsplans vorrangig zu berücksichtigen sind. Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und im Bezug auf den Artenschutz von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Die in Kap. 4.1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in die Beurteilung auf Vorliegen eines Tatbestandes i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG einbezogen und in das Maßnahmenkonzept übernommen.

5.4 Prüfung ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden können

Neben Vermeidungsmaßnahmen können auch Ausgleichs- (A) und Ersatzmaßnahmen (E), welche in einem räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich stehen, zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Fauna und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten dienlich sein.

Im konkreten Fall sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die zur Verminderung potenzieller Beeinträchtigungen hätten herangezogen werden können.

5.5 Voraussichtliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote

Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Tötung oder Verletzung von Tieren, welche nicht in Zusammenhang mit der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hervorgerufen werden. Die Prüfung auf Vorliegen des Verbotstatbestandes erfolgt ungeachtet dessen, ob die Handlung unabsichtlich, vorsätzlich oder fahrlässig erfolgt.

Der Verbotstatbestand der Tötung von Arten kann nur mit Vollzug des Bebauungsplans eintreten, und zwar vordergründig baubedingt, aber auch betriebsbedingt im Falle einer signifikanten Erhöhung des Lebensrisikos für relevante Arten. Daher sind die wirksamen Maßnahmen zu Vermeidung oder Abwendung auch auf die Vollzugsebene ausgerichtet.

- Mit dem Vollzug des Bebauungsplans (Umsetzung konkreter Vorhaben) kann ein Tatbestand im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Kontrollen im Vorfeld von Baufeldfreimachung, Fällung, Abriss- und Rückbaumaßnahmen (V 2) sowie der zeitlichen Steuerung von Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen (V 3) wirksam vermieden werden.
- Durch anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen ist nicht von einer Beschädigung oder Zerstörung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entnahme/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszugehen, ein Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt somit nicht vor (keine signifikante Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos).

Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Das Verbot bezieht sich auf Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten möglicher vorkommender streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten, für die eine baubedingte Störung in Verbindung mit Abriss-, Rückbau- oder Fäll- bzw. Rodungsmaßnahmen oder betriebsbedingt auftreten kann.

Ein Verbotstatbestand liegt jedoch nur bei einer erheblichen Störung vor, d. h. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population infolge der Störung verschlechtert. Punktueller Störungen, z. B. baubedingte Störungen außerhalb der Brutzeit ohne negativen Einfluss auf die Art, erfüllen nicht den Verbotstatbestand.

Auch das Störungsverbot kann erst mit Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans berührt werden, sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt. Daher sind die wirksamen Maßnahmen zu Vermeidung oder Abwendung auch auf die Vollzugsebene ausgerichtet.

- Im hier betrachteten Fall können mögliche erhebliche Störungen (Abriss-/ Rückbaumaßnahmen oder Gehölzfällungen) mit Wirkung auf Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch die zeitliche Steuerung der Maßnahmen (V 3) sowie die Kontrolle auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten (V 2) im Vorfeld dieser Aktivitäten wirksam vermieden werden. Es kommt zu keiner Verminderung der Überlebenschance des Bruterfolges oder der Reproduktionsfähigkeit möglicher Brutvögel und damit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes oder Beeinträchtigung der lokalen Population.

Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot Lebensstätten)

Das Beschädigungsverbot gilt für Lebensstätten besonders geschützter Arten und bezieht sich auf konkrete Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier potenziell vorkommende Brutvögel). Artsspezifisch ist dabei für Vögel zwischen Arten mit dauerhafter Niststätte, für die der Schutz ganzjährig besteht bzw. mit Aufgabe des Reviers erlischt und Arten, die ihre Lebensstätten wechseln, zu unterscheiden. Für letztere gilt die Beschädigung der Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeit nicht als Verstoß.

Ein Verbotstatbestand liegt ebenfalls nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Lebensstätte gilt nicht nur als beschädigt oder zerstört, wenn diese vernichtet ist, sondern auch, wenn diese nicht mehr dauerhaft besiedelbar ist.

Nahrungs- und Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore unterliegen nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Nahrungshabitate, die nur unregelmäßig genutzt werden, sind nicht von existenzieller Bedeutung für die Individuen der jeweiligen Art.

Ein Verbotstatbestand kann aus der bloßen Verschlechterung der Nahrungssituation nicht abgeleitet werden, sondern ein solcher liegt nur dann vor, wenn durch den Verlust des Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion der Art nicht mehr gewährleistet ist. Eine diesbezügliche Betroffenheit ist im vorliegenden Plan nicht erkennbar.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist der Tatbestand des Beschädigungsverbots von Lebensstätten von herausragender Relevanz, da dieses Verbot durch die Inanspruchnahme der Lebensstätte / des Biotops durch die festgesetzte Nutzung bereits auf der Planungsebene berührt wird. Daher sind hier Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang § 44 Abs. 5 BNatSchG von besonderer Bedeutung.

- Es ist davon auszugehen, dass im hier betrachteten Fall aufgrund des fast vollständigen Erhalts des Gehölzbestandes und des Vorhandenseins gleichartiger Nutzungen keine Betroffenheiten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten sind.
- Um Beschädigungen derzeit unbekannter Fortpflanzungs- und Ruhestätten dennoch auszuschließen, sind im Vorfeld von Fällung, Abriss- und Rückbaumaßnahmen Kontrollen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und geschützter Lebensstätten durchzuführen (V 2). Im Falle des unerwarteten Auffindens ist die Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.
- Unter Berücksichtigung, dass der Schutz der Fortpflanzungsstätten verbreiteter Vogelarten der Siedlungsräume mit Aufgabe des Reviers erlischt bzw. sofern Fällungen, Abriss- und Rückbaumaßnahmen (i.V.m. V 3) außerhalb der Brutzeit erfolgen, liegt kein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot vor, sofern die Zerstörung eines oder mehrerer Einzelneester nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt.
- Die ökologische Funktion bleibt durch vergleichbare Strukturen (Gehölzbestand) und Nutzungen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang weiterhin gewährleistet.
- Eine Betroffenheit von existenziell relevanten Nahrungs- und Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore ist im vorliegenden Plan nicht erkennbar.

Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Beschädigungsverbot Pflanzen)

Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen von Geländebegehungen keine besonders geschützten Pflanzen nachgewiesen. Somit besteht mit Umsetzung des Bebauungsplans kein Zusammenhang zu möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

5.6 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung

Anhand der vorangegangenen Ausführungen ist festzustellen, dass mit Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante und potenziell vorkommende Arten zu erwarten sind.

Die Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dabei zwingend erforderlich und dient der wirksamen Verhinderung und Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 BNatSchG sowie der Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anlage 1: Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen

Biototyp			Schutz	allgemeiner Biotopwert / Planwert je m²	Aufschlag / Abzug Wertpunkte	verbleibender Biotopwert / Planwert je m²	Flächenanteil (m²) je Biototyp		Summe Biotopwert in Wertpunkten	
Bewertungsmodell							vor Eingriff	nach Eingriff	vor Eingriff	nach Eingriff
Code *	Flächen- anteil in %	Bezeichnung								
Bestand gem. festgesetzten Nutzungen der BP Nr. 03 und 3a										
WA - Allgemeines Wohngebiete (GRZ 0,6)										
BWY	60%	sonstige Einzelbebauung		0		0	25.238		0	
PYF	40%	Vor- und Hausgarten		7		7	16.825		117.775	
Zwischensumme WA							42.063		117.775	
MI - Mischgebiete (GRZ 0,6 mit Überschreitung gem. §19 BauNVO)										
BIY	80%	Sonstige Bebauung		0		0	11.951		0	
GSB	20%	Scherrasen		7		7	2.988		20.916	
Zwischensumme MI							14.939		20.916	
GE - Gewerbegebiete (GRZ 0,8)										
BID	80%	Gewerbegebiet		0		0	13.864		0	
GSB	20%	Scherrasen		7		7	3.466		24.262	
Zwischensumme GE							17.330		24.262	
Verkehrsfläche										
VPB		Parkplatz		0		0	2.417		0	
VSB		Ein- bis Zweispurige Straße		0		0	14.012		0	
VWD		Fuß- / Radweg ausgebaut		0		0	652		0	
GSB		Scherrasen (unversiegelte Bereiche)		7		7	2.358		16.506	
Zwischensumme Verkehrsflächen							19.439		16.506	
Grünflächen										
davon Öffentliche Grünflächen										
GSB		Scherrasen		7		7	7.250		50.750	
PYY		Sonstige Grünanlage (Grünflächen mit Gehölzbestand)		10		10	998		9.980	
PSB		Spielplatz		4		4	754		3.016	
HEX		14 x Sonstiger Einzelbaum (festgesetzte Pflanzgebote) ³⁾		12		12	140		1.680	
davon Sonstige Flächen										
PYY		Sonstige Grünanlage (Lärmschutzwall)		10		10	7.282		72.820	
Zwischensumme Grünflächen							16.424		138.246	
Zwischensumme Biototypen Bestand im Geltungsbereich BP Nr. 47/16							110.195		317.705	
Planung										
WA 1 - Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 mit Überschreitung gem. §19 BauNVO)										
BWY	60%	Sonstige Einzelbebauung		0		0		6.741		0
PYF	40%	Vor- und Hausgarten		7		7		4.494		31.458
Zwischensumme WA 1								11.235		31.458
WA 2 - Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 mit Überschreitung gem. §19 BauNVO)										
BWY	60%	Sonstige Einzelbebauung		0		0		7.407		0
PYF	40%	Vor- und Hausgarten		7		7		4.938		34.566
Zwischensumme WA 2								12.345		34.566
MI - Mischgebiete (GRZ 0,6 mit Überschreitung gem. §19 BauNVO)										
BIY	80%	Sonstige Bebauung		0		0		6.942		0
GSB	20%	Scherrasen		7		7		1.735		12.145
Zwischensumme MI								8.677		12.145
GE - Gewerbegebiete (GRZ 0,8)										
BID	80%	Gewerbegebiet		0		0		17.884		0
GSB	20%	Scherrasen		7		7		4.471		31.297
Zwischensumme GE								22.355		31.297
SO - "Haustier und Erlebnishof" (GRZ 0,4 mit Überschreitung gem. §19 BauNVO)										
BIY	60%	Sonstige Bebauung		0		0		3.561		0
PYF	40%	Vor- und Hausgarten		7		7		2.374		16.618
Zwischensumme SO								5.935		16.618
Verkehrsfläche										
davon Straßenverkehrsfläche										
VSB		Ein- bis Zweispurige Straße		0		0		8.396		0
GSB		Scherrasen (unversiegelte Fläche)		7		7		933		6.531
davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung										
VSB		Einspurige Straße (verkehrsberuhigter Bereich)		0		0		1.149		0
VPB		Parkplatz		0		0		2.949		0
GSB		Scherrasen (unversiegelte Fläche)		7		7		1.024		7.168
Zwischensumme Verkehrsflächen								14.451		13.699
Grünflächen										
davon Öffentliche Grünflächen										
GSB		Scherrasen		7		7		12.006		84.042
PSB		Spielplatz		4		4		500		2.000
PYY		Sonstige Grünanlage (Lärmschutzwall)		10		10 ²⁾		7.282		72.820
HSA		Junge Streuobstwiese		22	-17 ¹⁾	5 ¹⁾		5.804		29.020
davon Private Grünflächen										
GSB		Scherrasen		7		7		9.605		67.235
Zwischensumme Grünflächen								35.197		255.117
Zwischensumme Biototypen im Geltungsbereich Neuaufstellung BP Nr. 47/16								110.195		394.900
Summe Geltungsbereich BP Nr. 47/16 (Überplanung BP Nr. 03 und 3a)							110.195	110.195	317.705	394.900
Differenz zw. Biotop- und Planwert:										77.195

* Codierung gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
 §§ geschützt nach BNatSchG

§ geschützt nach NatSchG LSA
 (§) unter bestimmten Ausprägungen geschützt nach NatSchG LSA

Anpassung des Biotopwertes unter Berücksichtigung der Ausprägung als:

1)

Planwert = Planwert von AIA, da Streuobstwiese Bestandteil einer Kompensationsmaßnahme i.V.m. Bilanzierung der naturschutzfachlichen Aufwertung

2)

Planwert = Biotopwert (Biotop bereits vorhanden)

3)

theoretische Annahme eines Stammumfangs von 0,50 m;
Ermittlung der Anzahl an Pflanzgeboten aus dem BP Nr. 3a