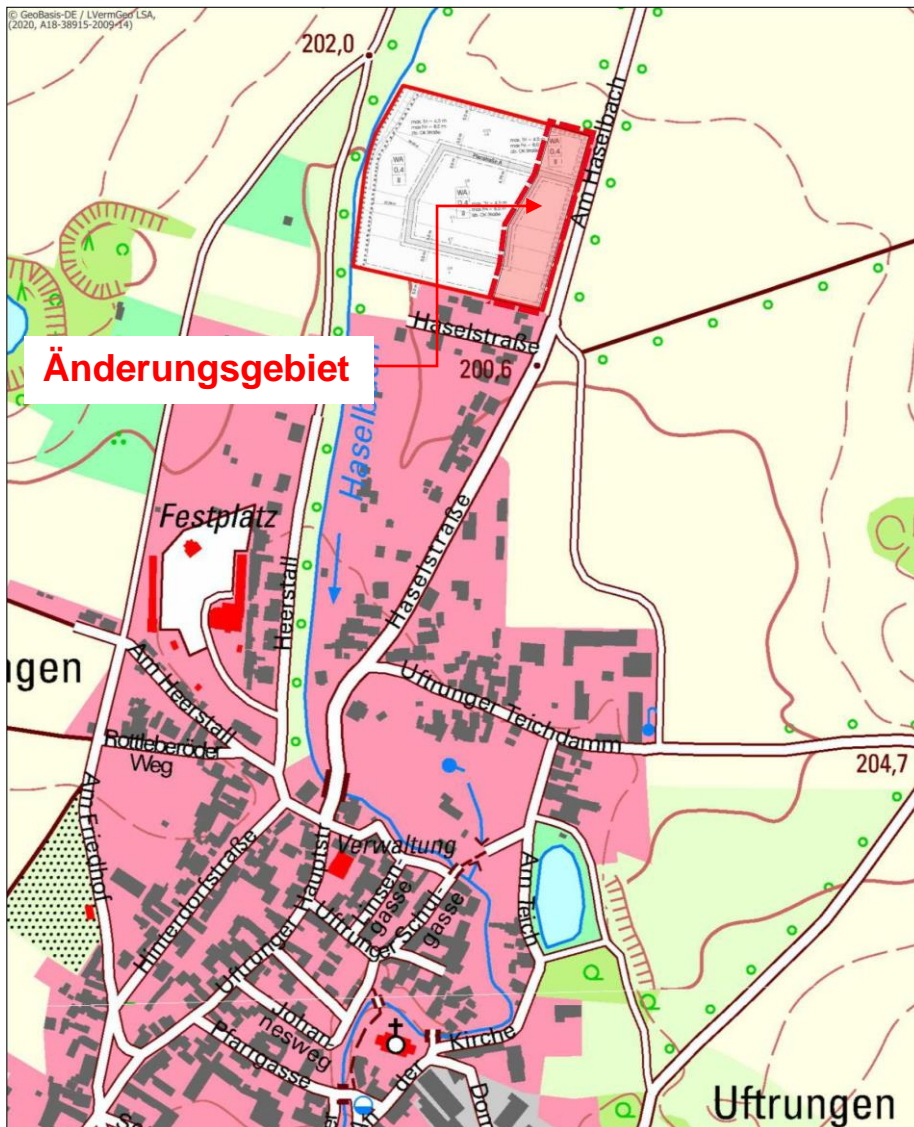


GEMEINDE SÜDHARZ

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 04.07.2006 verwiesen.

Die Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung betroffen werden, behalten ihre Gültigkeit.



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
© LK Mansfeld-Südharz

Entwurf
Sangerhausen, Dezember 2022

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Architekt für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen

Tel. 03464 579022
Fax 03464 579024
architekt.andrea.kautz@t-online.de

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“, Gemeinde Südharz/ OT Uftrungen

Begründung

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	1
1.2.	Aufstellungsverfahren	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung	3
2.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	3
2.3	Rechtsgrundlagen	3
2.4	Übergeordnete und sonstige Planungen	3
3.	Planungsbericht	5
3.1.	Städtebauliches Konzept	5
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	5
3.2.1	Wohnbauflächen	5
3.2.2	Verkehrsflächen	5
3.2.3	Naturschutz	5
3.3	Immissionsschutz	8
4.	Flächenbilanz	10
5.	Hinweise	10

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet „Haselstraße“ in Ufrungen existiert seit 2006 ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohngebietes.

Im Baugebiet wurde bisher erst ein Grundstück bebaut, weitere Bautätigkeiten gab es seitdem nicht. Gründe dafür lagen u. a. in der fehlenden Erschließung sowie darin, dass die Flächen im mittleren Teil des Plangebietes durch die Gemeinde nicht erworben werden konnten bzw. auch anderweitige Zugriffsrechte dafür nicht bestanden.

Inzwischen wurden die Erschließungsvoraussetzungen dahingehend verbessert, dass seit 2018 ein Abwasserkanal in der Haselstraße verlegt wurde, an den die künftigen Baugrundstücke anschließen können. Die Attraktivität der Grundstücke bezüglich ihrer Vermarktung konnte damit verbessert werden, so dass der Gemeinde mehrere Anfragen zum Erwerb von Wohnbauland an dieser Stelle vorliegen.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Einwohnerentwicklung in allen Ortsteilen ist die Gemeinde Südharz sehr daran interessiert, Entwicklungsmöglichkeiten zur Befriedigung individueller Wohnungswünsche anzubieten. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind. Bei einem Teil der schon länger leerstehenden Wohnungen ist aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands bzw. der ungenügenden Ausstattung nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung stattfindet. In einzelnen Fällen wird die Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz durch problematische Eigentumsverhältnisse behindert. Darüber hinaus besteht auch ein Neubaubedarf von Qualitäten, wie z. B. altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen oder andere familiengerechte Wohnungsangebote. Die Baugrundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans bieten sich dafür an.

In den vergangenen Jahren zeichnete sich in der Gemeinde Südharz eine rege Bautätigkeit ab. Nach Rottleberode, Roßla, Stolberg und Bennungen waren in den letzten Jahren die meisten Bautätigkeiten innerhalb der Gemeinde Südharz in Ufrungen zu verzeichnen.

Der Ortsteil Ufrungen gehört auf der Achse Roßla – Ufrungen -Rottleberode – Stolberg zu den größten Orten innerhalb der Gemeinde Südharz und erfüllt in begrenztem Umfang Versorgungsfunktionen für die benachbarten Ortsteile.

Durch die landschaftlich schöne Lage im Südharzer Karstgebiet sowie die vorhandene Infrastruktur verfügt Ufrungen über gute Voraussetzungen als Wohnstandort. Eine Kita und eine Verkaufseinrichtung befinden sich im Ort, die Grund- und Sekundarschule sind jeweils in kurzer Entfernung in Rottleberode und Roßla erreichbar. Ein Radweg verbindet die Ortsteile Ufrungen und Rottleberode, die Buslinie 450 zwischen Sangerhausen und Breitenstein nach Hasselfelde frequentiert den Ort mehrfach am Tag. Die nahegelegene Auffahrt auf die A 38 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Regionen. Kleine und mittelständige Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen sowie der Sitz eines Agrarunternehmens befinden sich in Ufrungen. Das Dorfgemeinschaftshaus Heerstall mit Festplatz bildet das Zentrum des dörflichen Lebens und der Vereine. Sportanlagen und -einrichtungen vervollständigen das Angebot.

Daraus resultieren u. a. auch die Nachfragen, die Ufrungen als Wohnort wählen.

Ein weiterer Anstieg des Bedarfs an Wohnbauflächen wird mit der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde Südharz erwartet. Zum weiteren Ausbau des Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe stehen im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne in Rottleberode und in geringem Umfang auch in Roßla potenzielle Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Entwicklung weiterer großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeindegebiet ist vorgesehen. Damit verbunden wird ein Arbeitskräftezugang erwartet, für den in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbauflächen angeboten werden sollen.

Das Plangebiet „Haselstraße“ bietet dafür gute Voraussetzungen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme der Baugrundstücke abschnittsweise erfolgen wird und zunächst die Grundstücke entlang der Haselstraße bebaut werden. Damit besteht auch die Möglichkeit, das schon vorhandene Wohngrundstück im südöstlichen Plangebietsteil in den städtebaulichen Zusammenhang einzubinden. Bei einer straßenbegleitenden Anordnung der Wohngrundstücke könnten hier, je nach gewünschter Größe, im ersten Bauabschnitt 5 bis 6 Wohnhäuser entstehen.

Voraussetzung dafür ist allerdings die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Erschließung im Bereich der Haselstraße. Da sich diese im rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Grundstück befindet, welches der Gemeinde derzeit noch nicht zur Verfügung steht, soll die Anbindung in den südlichen Teil des Plangebietes verlegt werden.

Dementsprechend sollen in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans die öffentlichen Verkehrsflächen dem aktuellen Bedarf angepasst werden.

Die Wohnbauflächen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an die geänderte Verkehrsanbindung anzupassen.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Haselstraße“ Ufrungen ist seit dem 04.07.2006 rechtskräftig. Mit der 1. vereinfachten Änderung wird das städtebauliche Gesamtkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht wesentlich geändert, so dass davon ausgegangen wird, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und damit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

werden ebenfalls eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO zugelassen, d. h. das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Es werden keine Natura 2000-Gebiete berührt.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Das Planverfahren erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss	

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ufrungen zwischen dem Haselbach und der Haselstraße. Im Süden grenzt das Gebiet an die vorhandene Ortsbebauung.

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes und berührt jeweils Teile der Flurstücke 20/1, 17/2, 17/1, 16/1, 285 sowie vollständig das Flurstück 284 der Flur 6 in der Gemarkung Ufrungen.

Für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen werden zusätzlich in der Flur 6 der Gemarkung Ufrungen Teile des Flurstücks 220/33 mit einer Fläche vom 25 m² in Anspruch genommen. Das Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum.

2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Im Gebiet der 1. vereinfachten Änderung befindet sich im nördlichen Teil ein Wohngrundstück, die übrigen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

2.4 Übergeordnete und sonstige Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Gemäß LEP-LSA sind für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum.

Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgeglichenen Entwicklung des Landes beitragen.

Gemäß Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere

hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Weiterhin gehört das Plangebiet zum

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“

„Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.“

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Entwicklungsachsen

„Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Sie sind vor allem für die überregionale, die länderübergreifende und die transeuropäische Verbindung von Wirtschaftsräumen von Bedeutung.

Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von transeuropäischer, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sollen gesichert werden und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht werden.

Innerhalb der Achsen sollen Schiene (Hauptverkehrsstrecken), Straße (Bundesautobahnen und bedeutende Bundesstraßen) und Wasserwege (Bundeswasserstraßen) zusammen mit dem Luftverkehr (Flughafen) die Verdichtungsräume national und international anbinden.

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Achsen soll die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten konzentriert werden; bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vermieden werden; ausreichende Freiräume sollen erhalten werden.“

Die Planungsregion Harz wird durch die im LEP-LSA ausgewiesene Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung im Raum Sangerhausen gequert (Ost-West- „Südharzachse“ zwischen Rhein/Ruhrgebiet und Ballungsgebiet Halle/Leipzig). Weiterhin verläuft als überregionale Achse mit Landesbedeutung die Achse Erfurt-Sangerhausen-Bernburg-Magdeburg durch das Planungsgebiet.

- Zentralörtliche Gliederung

Der Ortsteil Ufrungen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Nächstes Grundzentrum sind Rottleberode und Roßla, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Sangerhausen.

Weiterhin gehört das Plangebiet zum

- Vorbehaltsgebiet Aufbau Tourismus und Erholung Nr. 1 Harz und Harzvorländer

„Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.“

Die gesamte Ortslage Ufrungen ist mit den sie umgebenden Flächen Teil des o. g. Vorbehaltsgebietes. Zur Umsetzung der im Punkt 1 beschriebenen Planungsziele werden die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan benötigt. Von einer Beeinträchtigung der Vorbehaltsfunktion wird nicht ausgegangen.

Die Abstimmung der Planung im Gebiet Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“ fand bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes statt.

Die Gemeinde Südharz geht davon aus, dass die geplante Bebauungsplanänderung ebenso mit den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Regionalplanung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Uftrungen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Gegenwärtig stellt die Einheitsgemeinde Südharz einen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gemeindegebiet auf. Auch darin wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Somit kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

3. Planungsbericht

3.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Wesentlichen unverändert beibehalten. Es ist auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen ausgerichtet.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird, der aktuellen Situation angepasst, die öffentliche Verkehrsfläche verlegt bzw. in diesem Bereich mit der Wohnbaufläche und der privaten Grünfläche ausgetauscht.

3.2. Planinhalt und Festsetzungen

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“, die nicht von den nachfolgenden Änderungen betroffen sind, gelten unverändert weiter. Das betrifft alle „I Planungsrechtliche Festsetzungen“ in den Punkten 1 bis 3.

Zusätzlich gelten im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen:

3.2.1 Wohnbauflächen

Anstelle der bisher vorgesehenen Zufahrt der Planstraße A von der Haselstraße im Bereich des Flurstücks 16/1 der Flur 6, Gemarkung Uftrungen wird mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle eine Wohnbaufläche festgesetzt, die im östlichen Teil von einer privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrenzt wird. Die Flächenanteile sind dabei nahezu identisch.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten im Änderungsbereich unverändert, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.2.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird in den Bereich des Flurstücks 17/2 der Flur 6, Gemarkung Uftrungen verschoben. Die vorgesehene Breite der Planstraße A bleibt dabei unverändert.

3.2.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst 5.749 m² Fläche.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird sich gegenüber dem Bestand gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereichs die folgende Flächenbilanz ergeben:

	Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (in m ²)	1.vereinfachte Änderung (in m ²)
--	--	--

Wohnbaufläche	4.428	4.398
öffentliche Verkehrsfläche	155	185
private Grünfläche	1.166	1.166

Aufgrund der Grundstücksgeometrie werden mit der 1. vereinfachten Änderung ca. 30 m² mehr öffentliche Verkehrsflächen als bisher festgesetzt. Dafür verringert sich die Wohnbaufläche um 30 m².

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde nicht ausdrücklich eine Erhöhung der zulässigen GRZ (hier 0,4) ausgeschlossen. Somit sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Überschreitungen der zulässigen GRZ bis zu 50 vom Hundert zulässig, d. h. es können entsprechend der gültigen Planfassung auf den o. g. 30 m² Wohnbauflächen bis zu 18 m² versiegelt werden.

Die Biotoptypenerfassung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbiotope

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Biotop- Wert/ m ²	Biotop- wert Gesamt	Verbale Bewertung
VSB	Straße	155	0	0	
BW	Bebauung	18	0	0	30 m ² Bauland bei GRZ 0,4 inkl. zulässige Erhöhung – maximale GRZ 0,6
AKC	Private Gartenfläche	12	6	72	
GSB	Scherrasen	25	7	175	Externe Fläche
Summen		210		247	

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Biotop- Wert/ m ²	Biotop- wert Gesamt	Verbale Bewertung
VSB	Straße	185	0	0	
HEC	Heimische Baumgruppe	12	13	156	Anpflanzung von 3 Laubgehölzen außerhalb der Grenzen des Plangebietes, gegenüber der geplanten Zufahrt
GSB	Scherrasen	13	7	91	Externe Fläche
Summen		210		247	

Bilanz

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereich	247	247

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Haselstraße“ ausgeglichen werden.

Dafür wird die Gemeinde Südharz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, auf dem gemeindeeigenen Flurstück 220/33 der Flur 6, Gemarkung Uftrungen, eine Baumgruppe, bestehend aus 3 standortgerechten Laubbäumen anpflanzen.

In der 1. vereinfachten Änderung wird dafür die folgende Festsetzung aufgenommen:

TF 1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Pflanzgebot (M1): Anpflanzung einer Baumgruppe

In dem externen Plangebiet Flurstück 220/33 der Flur 6, Gemarkung Uftrungen ist eine Baumgruppe, bestehend aus 3 standortgerechten, heimischen „gebietseigenen Gehölzen Sachsen-Anhalt“ Vorkommensgebiet (VKG) 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ anzupflanzen.

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3mal verpflanzt mit Drahtballierung Sträucher, 2mal verpflanzt im Container

Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzung hat im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen zu erfolgen.

Pflanzliste

Baumarten

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

Bezüglich der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist festzustellen, dass sich mit der oben beschriebenen 1. vereinfachten Änderung keine veränderte Situation hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Situation ergeben wird und somit mit der Realisierung des Vorhabens entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen.

Der Änderungsbereich weist keine relevanten Gehölzstrukturen auf. Er ist Teil einer intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft.

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Fläche wird ebenso wie die mit der 1. vereinfachten Änderung vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In Hinblick auf die fehlende Strukturvielfalt des Plangebiets ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten erwartet.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich mit der 1. vereinfachten Änderung nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Trotz der oben beschriebenen Anfragen nach Bauland handelt es sich hier um eine Angebotsplanung, deren Realisierungszeitraum nicht bekannt ist. Insofern ist im Vorfeld der Planung die dann vorzufindende konkrete Situation zu begutachten.

Auf der Planzeichnung werden dafür die nachfolgenden Festsetzungen aufgenommen:

TF 2 Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG

TF 2.1 Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte ist der Baubereich vor Inanspruchnahme der Fläche auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eventuell vorhandene Brutvogelarten in Ihrem Lebensraum nicht zu beeinträchtigen, wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt:

TF 2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen/ Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Konflikten mit den potenziell vorkommenden Brutvogelarten werden, wird die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festlegt. Alternativ besteht die Möglichkeit einer gutachterlichen Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme der Fläche, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, sind weitere Entscheidungen nur unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zum Schutz bodennaher Tiergruppen wird die nachfolgende Festsetzung aufgenommen:

TF 2.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz bodennaher Tiergruppen – Reptilien, Kleinsäuger u. a./ Umgang mit offenen Baugruben

Zur Vermeidung von Konflikten mit den potenziell vorkommenden bodennahen Tierarten - Reptilien, Kleinsäugetiere u.a., sind offene Baugruben vor der Wiederaufnahme der Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen zu kontrollieren und freizugeben. Werden Individuen festgestellt, sind diese in die umliegenden Bereiche umzusetzen.

3.3 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Die geplante Bebauung befindet sich in Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass eine analoge Situation zum Bestand zu erwarten ist.

Nachteilige Belastungen aus den jetzt aktuell vorherrschenden Nutzungen sowie den künftig gemäß Flächennutzungsplan zulässigen Nutzungsarten im Umfeld des Plangebietes werden nicht erwartet.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an öffentliche Verkehrsflächen, nördlich und westlich hinter dem Haselbach befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, wohngebietsverträglich ist. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten, insbesondere durch Geruch und Staub, bezüglich der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen enthält der rechtskräftige Bebauungsplan in den Randbereichen Bepflanzungsmaßnahmen.

Östlich des Plangebiets verläuft die Haselstraße, die von hier aus in den angrenzenden Wald führt und noch einzelne Grundstücke außerhalb der geschlossenen Ortslage erschließt. Die Frequentierung ist gering, so dass daher keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

Dementsprechend enthält der rechtskräftige Bebauungsplan auch keine Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in

Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung dient, sofern sie den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betrifft, der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL.

Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Nachbarschaft des Plangebietes keine Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen befinden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung werden keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe erwartet.

Aus aktuellem Anlass ist auf die Problematik im Zusammenhang mit dem Einsatz von stationären Geräten, wie beispielsweise Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke hinzuweisen, deren Einsatz unter Umständen zu Lärmbelastigungen führen kann.

Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke geben bei ihrem Betrieb Geräusche ab, wodurch es insbesondere in Neubaugebieten, aufgrund der Nähe der einzelnen Grundstücke zueinander zu störenden Geräuschbelastungen für die unmittelbare Nachbarschaft durch diese stationären Geräte kommen kann.

Somit sind in einem allgemeinen Wohngebiet, wie hier gegeben, diese stationären Geräte inmitten des Wohngebietes vielfach punktuell lokalisiert und bestimmen dort dauerhaft die Geräuschkulisse. Während gewerbliche Anlagen nur aus einer Richtung auf Wohnbebauungen einwirken, gibt es bei entsprechender Häufigkeit von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken keine lärmabgewandte Seite der Wohngebäude mehr. Zudem sind zum Beispiel Wärmepumpen als Heizung sowie zur Warmwasseraufbereitung nach ihrer Zweckbestimmung für einen Dauerbetrieb vorgesehen, der daher nicht ohne weiteres zeitlich beschränkt werden kann.

Stationäre Geräte, wie Wärmepumpen, sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG. Sie stellen aufgrund der Art und Größe in der Regel immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 BImSchG unterliegen.

Sollen Wärmepumpen keinen Zeitbeschränkungen unterliegen (Regelfall), können nur solche Geräte eingesetzt werden, die entsprechend niedrige Schalleistungspegel besitzen. Sie müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt sein, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexion an den Wänden verhindert werden. Dies dient auch der Vermeidung von nachträglichen Abhilfemaßnahmen, die in der Regel nur mit vergleichsweise hohem Aufwand möglich sind.

Mit dem LAI-Leitfaden wurde eine Lärmschutzvorschrift geschaffen, die den Lärmproblemen von stationären Geräten in Wohngebieten wirksam begegnet werden kann. Demnach hat die Auswahl des Typs der zum Einsatz kommenden stationären Geräten, z. B. Luft-Wärmepumpen, so zu erfolgen, dass diese den schalltechnischen Anforderungen des LAI-Dokumentes – LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) - vom 28. August 2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24. März 2020, in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage vorliegenden Fassung, bezogen auf den maßgeblichen Immissionsort im Umfeld der Anlage in einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Die Anwendung des LAI-Leitfadens stellt auch sicher, dass der Anforderung des § 50 BImSchG Rechnung getragen wird, Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird deshalb die folgende Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen.

TF 3 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Änderungsgebiet gilt, dass beim Einsatz stationärer Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) die Auswahl des Typs so zu erfolgen hat, dass diese den aktuell gültigen schalltechnischen Anforderungen bezogen auf den Standort in einem allgemeinen Wohngebiet, entspricht.

Die Festsetzung entspricht dem Stand der Technik und dem Vorsorgegrundsatz und hat nachbarschützenden Charakter, um potentiellen Beschwerdefällen im Plangebiet entgegenzuwirken.

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	5.749 m²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	4.398 m ²
private Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.166 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	185 m ²
Externe Ausgleichsfläche	25 m ²

5. Hinweise

Denkmalschutz

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