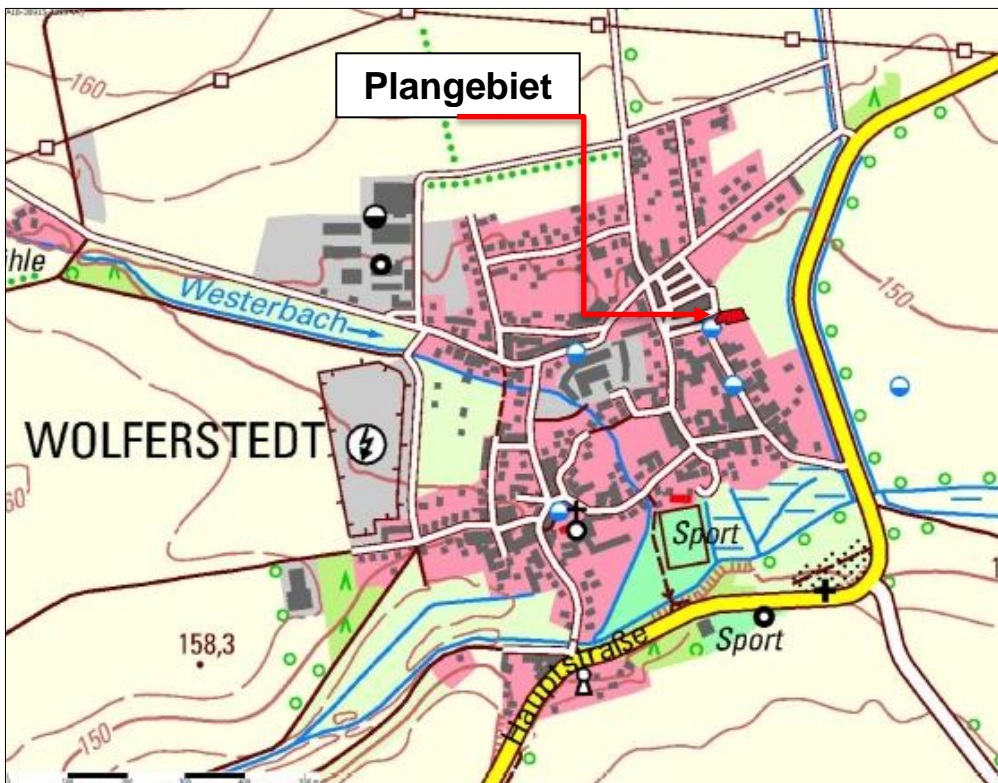


STADT ALLSTEDT ORT WOLFERSTEDT

Ergänzungssatzung Nr. 8

„Am Anger“



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
© LK Mansfeld-Südharz
© terrestris GmbH & Co. KG
Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright

Planverfasser:

Dipl. Ing. Andrea Kautz
Architekt für Stadtplanung

Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
Fax 03464 579024
E-Mail
architekt.andrea.kautz@t-online.de

Büro liela
Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin
Klosterbergstraße 19
39104 Magdeburg
Tel. 03910660230616
E-Mail
katrin.schube@liela.de

Januar 2022

ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 8 "Am Anger"



PLANZEICHEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 300 m ²	maximal zulässige Grundfläche
I	maximal zulässige Geschossigkeit


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze


SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

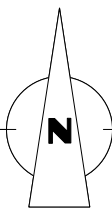
 Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

ALK Auszug als DXF-Export der Stadt Allstedt
 Gemarkung: Wolferstedt Flur: 5 Flurstück3: 3 (tw.), 5 (tw.)
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A18-30695-10-14
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

	STADT ALLSTEDT	
	Ergänzungssatzung Nr. 8 "Am Anger"	
Bearbeiter: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 1 000	
		Januar 2022

STADT ALLSTEDT OT WOLFERSTEDT

Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Allstedt Land vom die Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wolferstedt, Flur 5 ein Teilstück des Flurstücks 5 sowie ein Teilstück des Flurstücks 3 und hat eine Größe von ca. 913 m²

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung dürfen maximal 300 m² Grundfläche versiegelt werden.
- 1.2 Die zulässige Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoss begrenzt.
- 1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

- 2.1 Auf 212 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches und 130 m² außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheintalgraben) anzupflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität. Sträucher mindestens 3xv. Str. /3-5 Triebe /Höhe 60-100 cm; Heister und Stammbüsche mindestens 3vx. m. B. 125-175 cm.
- 2.2 Die bestehenden grundstücksbegleitenden Heckenpflanzungen sowie der Baumbestand sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 2.3 Die vorhandenen Pflanzungen, Koniferen und Laubgehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 2.4 Externe Kompensationsmaßnahme:
- 2.5 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist gemäß Planeintrag auf 130 m² Grundstücksfläche eine

Strauchhecke analog der Festsetzung unter Punkt 2.1 anzupflanzen.

3. **Kompensationsmaßnahmen**

Abweichungen von den in Pkt. 1 und 2 festgesetzten Flächenanteilen sind möglich, sofern in Abhängigkeit des tatsächlichen Eingriffs sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)/ Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln**

Vor Baubeginn:

- ist der Baubereich durch einen anerkannten Artexperten auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauzeitenregelung:

Die Bauausführung ist auf den Zeitraum 01.07. bis 28.02. eines jeden Jahres und zu begrenzen. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Brutnester festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. auszuführen.

Zu fällende Bäume sowie das Baufeld (einschließlich lediglich bauzeitlich beanspruchter Flächen) sind unmittelbar vor Baubeginn auf Vorhandensein von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

Hinweise:

- Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Die Gehölzauswahl hat sich an den folgenden, beispielhaft aufgeführten Pflanzlisten zu orientieren:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Corylus avellana | Strauchhasel |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| - Rosa agrestis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| - Rosa micrantha | Kleinblütige Rose |
| - Sambucus nigra | Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzraster:

Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2xv., 60 – 100cm, zu pflanzen.

- Für Ansaaten und Pflanzungen ist stets zertifiziertes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Der Boden im Plangebiet ist besonders zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der 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.

- 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 für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Allstedt vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadt Anzeiger am erfolgt.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ im Internet unter <https://www.allstedt.de> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Stadt Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ im Stadt Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stadt Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 8 „Am Anger“

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	8
2. Geltungsbereich	9
3. Rechtsgrundlagen	9
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Planverfahren.....	11
6. Bauliche Nutzung	11
7. Zulässigkeit von Vorhaben	12
8. Umweltschutz.....	12
8.1 Eingriffsregelung	12
8.1.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	12
8.2 Artenschutz	18
8.2.1 Rechtliche Grundlagen	18
8.2.2 Methodik.....	18
8.2.3 Prüfung der Betroffenheit	20
8.2.4 Ergebnis der Vorprüfung	21
8.2.4 Zusammenfassung	21
8.3 Immissionsschutz.....	21
9. Erschließung.....	21
10. Flächenbilanz.....	22

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung besteht darin, eine Fläche für den Bau eines Einfamilienhauses planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Stadt Allstedt liegt eine Anfrage nach Bauland im Ortsteil Wolferstedt vor.

Die Einheitsgemeinde Stadt Allstedt ist eine Stadt im südlichen Teil des Landkreises Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt, unmittelbar an der Landesgrenze zu Thüringen.

Die Struktur der Stadt Allstedt zeigt kleinstädtischen Charakter. Das Umfeld ist ländlich geprägt. Die bevölkerungsreichsten Ortsteile sind neben der Kernstadt Allstedt Beyernaumburg, Wolferstedt und Holdenstedt. Der Ortsteil Wolferstedt liegt ca. 3 km nordöstlich der Stadt Allstedt, südlich der Autobahn A 38. Die Verkehrsanbindung erfolgt von Wolferstedt aus über die L 218 nach Allstedt, die nächste Autobahnanschlussstelle ist über einen ausgebauten Wirtschaftsweg in kurzer Entfernung erreichbar.

Das von der Straße „Am Anger“ zu erschließende Grundstück befindet sich im Familienbesitz der künftigen Bauherrin. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage, die in diesem Bereich durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, an. Das Plangebiet wird von einer Strauchhecke, welche überwiegend aus Koniferen besteht, von der freien Landschaft abgegrenzt.

Die Umsetzung solcher räumlich begrenzten, maßvollen Erweiterungen sollte vorzugsweise an bestehenden verkehrlichen und stadtechnischen Erschließungssträngen liegen.

Die bauliche Ergänzung bietet sich unter dem Aspekt des reduzierten Erschließungsaufwandes bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an.

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das Grundstück im Außenbereich. Die Stadt kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Mit der Ergänzungssatzung sind die o. g. Flächen künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

- die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Allstedt sehr daran interessiert Bauland anzubieten, damit sich die Familien, die sich hier ansiedeln wollen, langfristig an den Ort gebunden fühlen. Es ist notwendig, Entwicklungsmöglichkeiten für bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten, die die individuellen Ansprüche der Bewohner berücksichtigen. 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 auch, den individuellen Bedarf zu decken, der nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar ist. Darüber hinaus besteht auch ein Neubaubedarf von Qualitäten, wie beispielsweise altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen oder andere familiengerechte Wohnungsangebote.

2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 5 und einen Teil des Flurstücks 3 der Flur 5 in der Gemarkung Wolferstedt.

Es ist vorgesehen, die Flächen innerhalb des Plangebietes durch die Bauherrin zu erwerben. Von den Eigentümern liegt dazu die grundsätzliche Bereitschaft vor.

Das Plangebiet wurde bisher als privater Garten genutzt, es wird begrenzt:

- im Süden und Westen von Wohnbebauung,
- im Norden und Osten von Landwirtschaftsflächen.

3. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

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

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA),
- 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.

4. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)¹ werden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert. Danach ist „zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.“

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Harz (REPHarz)² ist Allstedt als Grundzentrum ausgewiesen. Dementsprechend sind in der Kernstadt Allstedt alle für ein Grundzentrum typischen Versorgungseinrichtungen vorhanden. Dagegen sind die Ortsteile nur punktuell versorgt.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Kreisstadt Sangerhausen sowie die Lutherstadt Eisleben. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Halle (Saale) und Erfurt.

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160).

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz in der Fassung vom 24.05.2009 durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz, ergänzt um den Teilbereich Wippra am 23.07.11 (Landkreis Harz) bzw. 30.07.11 (Landkreis Mansfeld-Südharz), mit der 1. Änderung (Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft "Nördliches Harzvorland" im Bereich Quedlinburg/Nordost) und 2. Änderung (Streichung einer Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Südliches Harzvorland" im Bereich Sangerhausen/Südwest) des REP Harz vom 22.05.10 (Landkreis Harz) bzw. 29.05.10 (Landkreis Mansfeld-Südharz).

Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion ist durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt gemäß REPHarz innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes durch den verhältnismäßig geringen Umfang der zulässigen Versiegelung wird nicht erwartet.

Angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Südliches Harzvorland“.

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, so dass keine Beeinträchtigung der Vorbehaltsfunktion zu erwarten ist.

Die im REP Harz aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten, insbesondere auch die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des ländlichen Raums.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Allstedt stellt gegenwärtig für das gesamte Gebiet einschließlich aller Ortsteile einen Flächennutzungsplan³ auf. Der Vorentwurf, Stand 15. August 2017, wurde im September 2017 der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Das Plangebiet wird darin als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der Aufstellung eines Gesamtflächennutzungsplans werden im Stadtgebiet von Allstedt und den dazu gehörenden Ortsteilen geeignete Flächen für eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bauflächen untersucht.

Dabei wird sich die Stadt Allstedt auf solche Standorte konzentrieren

- die an bereits vorhandenen stadttechnischen Erschließungen liegen und damit gute Voraussetzungen bieten, entsprechend der Ortstypik weiter entwickelt zu werden;
- die gute Voraussetzungen in Bezug auf die sonstige infrastrukturelle Ausstattung (Versorgungseinrichtung, soziale Infrastruktur und medizinischer Betreuung, Dienstleistung usw.) bieten und
- die eine verträgliche Einordnung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ermöglichen.

Die Standortwahl für die vorliegende Planung berücksichtigt diese Kriterien.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die hier vorgesehene maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur Bereitstellung von Bauflächen in das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans einfügen wird.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung bestehen Erschließungsmöglichkeiten von der Straße „Am Anger“. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 3 hinzuzukaufen, um für die Grundstückszufahrt eine ausreichende Breite zu ermöglichen. Die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen ebenfalls unmittelbar an. Die Anforderungen an die infrastrukturelle Versorgung können in kurzer Entfernung in Allstedt bedient werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließen wird und bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen zur Weiterführung der vorhandenen Strukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bezüglich der o. g. Kriterien sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit gibt es gegenwärtig für den Standort keine akzeptablen Alternativen.

Im Ort ist nur ein relativ geringer Leerstand zu verzeichnen bzw. bietet dieser keine Alternative, um die aktuellen Nachfragen zu decken. 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.

³ Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Allstedt, Entwurf Stand 15. August 2017

Am östlichen Ortsrand von Allstedt hat die Stadt 1997 den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Hagenberg“ aufgestellt, um hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Für die kurzfristige Nutzung dieser Flächen im Sinne der hier vorgesehenen Planung sind diese Flächen gegenwärtig nicht geeignet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist noch nicht erschlossen. Hier findet zur Zeit landwirtschaftliche Nutzung statt.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es für Bauinteressenten, die familiäre oder andere Bindungen haben, wichtig ist, in ihrer Ortschaft ein Baugrundstück zu finden. In diesem Sinne ist die Stadt Allstedt bestrebt, innerhalb der Ortsteile Entwicklungsflächen in angemessenem Umfang zur Verfügung zu stellen.

IGEK

Die Stadt Allstedt hat 2018 mit dem integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept - IG EK Lokaler Brückenschlag 2030 - ein informelles Papier erarbeitet, in dem Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Entwicklung der Stadt Allstedt mit allen ihren Ortsteilen im Kontext ihrer gemeinsamen Entwicklung beschrieben werden. Darin wird u. a. dargestellt, dass auch in den Ortsteilen Bauland ausgewiesen werden soll. Wolferstedt gehört zu den bevölkerungsreichsten Ortsteilen. Kurze Entfernungen zu benachbarten infrastrukturellen Einrichtungen wie auch zur Autobahn bewirken eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung. Demzufolge wird im IG EK vorgeschlagen, den Wohnstandort Wolferstedt weiter auszubauen.

5. Planverfahren

Die künftige Bauherrin beantragte die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen. Damit kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird das Beteiligungsverfahren für die vorliegende Ergänzungssatzung nach den Vorschriften der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6. Bauliche Nutzung

Mit der Ergänzungssatzung soll die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich der Straße „Am Anger“, am östlichen Ortsrand planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes der Ergänzungssatzung sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zu Art u der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand, der sich überwiegend als Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise darstellt.

Um den Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft harmonisch zu gestalten, wird zusätzlich die Festsetzung aufgenommen, dass im Bereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nur eingeschossige Bebauung zulässig ist.

Die festgesetzten Baugrenzen geben den Rahmen für die Einordnung der Bebauung innerhalb des Plangebietes vor.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

sind oder zugelassen werden können. In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

7. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

8. Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

8.1 Eingriffsregelung

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

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.

8.1.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich an der Straße Am Anger in der Stadt Allstedt, Ortsteil Wolferstedt, als letztes erschlossenes Grundstück vor der offenen Landschaft. Es umfasst eine Fläche von 913 m² und ist ein Teilgrundstück der Flurstücke 5 und 3 der Flur 5. Das Flurstück 5 befindet sich im Familienbesitz der zukünftigen Bauherrin. Westlich und südlich angrenzend befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Nördlich und östlich wird das Teilstück von einer Reihenzpflanzung Koniferen begrenzt. Entlang der nördlichen Grenze sind abschnittsweise Laubgehölze vorhanden. Die südliche Grenze verläuft durch eine weiträumige Rasenfläche, in der südwestlichen Ecke befinden sich angrenzende Gebäude.

Das Grundstück ist gen Norden und Osten mit einem Zaun begrenzt. Im Süden grenzt eine Wiese an den Geltungsbereich. Eine Zufahrt ist momentan nicht vorhanden.

Den höchsten Flächenanteil am Plangebiet bestimmt die Rasenfläche. Sie wird regelmäßig kurzgehalten.



Blick auf die südöstliche Ecke

4 Obstbäume befinden sich im Geltungsbereich, die im Hintergrund sichtbaren Gehölze befinden sich bereits außerhalb des Plangebietes



Blick von Westen in das Grundstück

Das Gebäude rechts im Bild befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereiches



Blick von Nordwesten auf das Grundstück
Das Grundstück wird von der freien Landschaft begrenzt



Blick von der Straße Am Anger auf die geplante Zufahrt zum Grundstück

8.1.2 Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Mit der Ergänzungssatzung wird ein bisheriger Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird in der durch eine Baugrenze eingeschlossenen Fläche Bebauung ermöglicht, die sich nach Art der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen werden entsprechend der bisherigen Nutzung weiter genutzt, ein kleiner Teil um das Wohnhaus wird individuell gärtnerisch gestaltet.

Mit der Wohnnutzung wird ein Teil einer bisher als Rasen genutzten Fläche in Anspruch genommen. Das Artenspektrum wird bereits durch die menschliche Nutzung bestimmt. Es kann davon ausgegangen werden dass keine schutzwürdigen Lebensräume beeinträchtigt werden.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Nutzung von insgesamt 300 m² Fläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses nebst Garage und Erschließungswegen
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Neuanlage von Strauchpflanzungen/Strauchhecken

Mit der geplanten Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Alternativen können nicht in Betracht gezogen werden. Innerhalb der Ortslage bieten sich zurzeit keine Flächen an, die ohne Eingriff in Natur und Landschaft für die hier vorgesehene Wohnbebauung genutzt werden können, so dass dem in der Ergänzungssatzung vorgesehenen Baugrundstück der Vorrang gegeben wird, zumal sich das Grundstück bereits im Besitz der Familie befindet und von bereits dort ansässigen Familienmitgliedern als Wohnsitz genutzt wird.

Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass mit der verhältnismäßig kleinen Fläche, welche im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung entsteht, dem Eigenbedarf Rechnung getragen wird. Die langfristige Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung, bei der u. a. auch die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, gilt als prioritäre Aufgabe. 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.

Die maßvolle Erweiterung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, so dass nur geringe Aufwendungen für die Erschließung des Standortes notwendig werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen für die Straßenanbindung entstehen nicht.

Der Eingriff ist damit nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossenen Fläche begrenzt.

Die Zufahrt soll über die nordwestliche Grundstücksecke von der Straße Am Anger erfolgen.

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung wird, im Unterschied zum Bebauungsplan, nur ein Mindestmaß an Festsetzungen regeln. Dementsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen nur als Flächengrößen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Entsprechend der dann tatsächlich stattfindenden Bebauung ist jeweils im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Ausgleich nachzuweisen.

Verschiebungen der festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

Biotoptypen Bestand im Geltungsbereich / Plananlage Biotope Bestand

Typ		Fläche m ²	Biotop- wert WP	Gesamt- Bewertung WP	Verbale Bewertung
GSB	Scherrasen	670	7	4.690	
HHA	Strauchhecke überwiegend hei- mische Arten	35	18	630	
HRC	Koniferen	192	10	1.920	
HEX	Einzelbäume	16	12	192	Obstbäume, jung/ Abzug 4 WP
Summe:		913		7.432	

Biotoptypen Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Typ		Fläche m ²	Biotop- wert WP	Gesamt- Bewertung WP	Verbale Bewertung
GSB	Scherrasen	130	7	910	Ein Teil der angren- zenden Rasenfläche des bereits im Fami- lienbesitz befindli- chen Grundstücks soll in eine Strauch- fläche umgewandelt werden.
Summe:		130		910	

Biotoptypen Planung im Geltungsbereich / Plananlage Biotope Planung

Bei der Biotoptypen-Planung wird davon ausgegangen, dass sich die künftige Bebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand orientieren wird. Die Größe der maximal möglichen Versiegelung ist auf 300 m² festgesetzt.

Typ		Fläche m ²	Biotop- wert WP	Gesamt- Bewertung WP	Verbale Bewertung
BW	Bebauung	300	0	0	Wohnhaus, Neben- anlagen
HEX	Einzelbaum	16	12	192	Erhaltung
HRC	Koniferen	114	10	1.140	Erhaltung
GSB	Scherrasen	236	7	1.652	Erhaltung

HHA	Strauchhecke überwiegend hei- mische Arten	35	18	630	Erhaltung
HHA	Strauchhecke überwiegend hei- mische Arten	212	14	2.968	Die Strauchhecke soll als optische Abgren- zung und Definierung der südlichen Grund- stücksgrenze dienen
Summe:		913		6.582	

Biototypen Planung außerhalb des Geltungsbereiches

Typ		Fläche m ²	Biotop- wert WP	Gesamt- Bewertung WP	Verbale Bewertung
HHA	Strauchhecke überwiegend hei- mische Arten	130	14	1.820	Die Strauchhecke soll als optische Abgren- zung und Definierung der südlichen Grund- stücksgrenze dienen
Summe:		130		1.820	

Bilanz

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereich	7.432	6.582
Außerhalb des Geltungsbereiches	910	1.820
Summe	8.342	8.402

Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuss von 60 WP

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung bzw. insbesondere durch die Anpflanzung einer Strauchhecke im Geltungsbereich und auf dem benachbarten, im Familienbesitz befindlichen Grundstück, ausgeglichen werden.

Begründung der Maßnahmen:

Das Anpflanzen von Sträuchern dient grundsätzlich dazu sich positiv auf den Naturhaushalt auszuwirken, d.h. Verbesserung des Wasserhaushaltes (Verdunstungsfunktion), Verbesserung der Lufthygiene und des Kleinklimas durch Filterung, Temperaturregulation. Weiterhin wird durch die Anpflanzung der Lebensraum für Tiere erweitert und der Biotopverbund gefördert.

Vorschlag Artenzusammensetzung Strauchhecke / Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt:

Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Coryllus avellana - Haselnuss
 Prunus spinosa - Schlehe
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Virburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Castanea sativa – Ess-Kastanie
 Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Virburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Rosa canina – Hunds-Rose

Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von Str. 3-5 Triebe /Höhe 60-100 cm zu pflanzen.

8.2 Artenschutz

8.2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Artenschutzes finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)¹, die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)² sowie das Washingtoner Artenschutzabkommen von Bedeutung. Damit wurde durch die Europäische Union ein abgestuftes Schutzregime für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben.

In den o.g. Richtlinien sind die Mitgliedstaaten verpflichtet worden, die europäischen Regelungen innerhalb bestimmter Fristen in nationales Recht umzusetzen. Um dieser Pflicht zu genügen, ist in der Bundesrepublik Deutschland das BNatSchG 2007 novelliert worden.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen hat der Gesetzgeber im BNatSchG getroffen. Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar. Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben des § 44 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können.

Nach § 44, Abs. 1 BNatSchG (2009) ist verboten (Zugriffsverbote):

„1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende 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,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Die Besitz- und Vermarktungsverbote gem. § 44 Abs. 2 weisen bei Eingriffsvorhaben keine Relevanz auf und bleiben hier unberücksichtigt.

8.2.2 Methodik

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan 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 ausüben kann. Das Verfahren des ASB gliedert sich in zwei wesentliche Bearbeitungsschritte. Relevanzprüfung und Konfliktanalyse.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende
4. Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),
5. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die
6. Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln
7. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen
8. für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

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 unterliegen.

Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung reduziert werden auf geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten die im Untersuchungsraum ggf. vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden keiner artenschutzfachlichen Prüfung unterzogen. Dies betrifft Arten,

- die gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können und
- bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen.

Grundlage bilden die Ergebnisse eigener Begehungen des Planungsraumes, wie den Präsenzerfassungen und sonstiger vorliegender Daten, sowie die Berücksichtigung der Artenschutz-Liste Sachsen-Anhalt für die Tier- und Pflanzenarten, für die das Eintreten vorhabensbedingter Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dabei findet sowohl ihr tatsächliches oder potenzielles Vorkommen im Untersuchungsraum als auch ihre Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen des geplanten Vorhabens Berücksichtigung.

Im Rahmen der Konfliktsanalyse werden die für die ermittelten vorhabenrelevanten Arten möglichen Beeinträchtigungen betrachtet und qualifizierte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erarbeitet. Im Anschluss werden Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbliebenen Beeinträchtigungen herausgearbeitet, um die möglicherweise auftretenden Verbotstatbestände zu überwinden.

- Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten / Relevanzprüfung

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Nahrungshabitat nutzen. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten.

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Plangebiet werden Amphibienarten nicht betrachtet.

Ausgeschlossene Arten, aufgrund von hoher Sicherheit der Nichtexistenz bzw. fehlender Lebensräume /Lebensraumfunktionen und Nahrungsangebote, werden im folgenden Fachbeitrag keiner Prüfung unterzogen.

- Artenvorkommen im Plangebiet / Bestandsaufnahme

Der Untersuchungsraum wurde auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Dies erfolgte in erster Linie durch eine Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen in Hinblick auf ihre Eignung, diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen.

Auf Grundlage dessen erfolgte eine Sichtuntersuchung im Rahmen eines Ortstermins am 16.01.2022. Die Begehung konnte aufgrund der späten Beauftragung nicht zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen. Der Himmel war bewölkt mit einzelnen Auflockerungen und Sonnenschein. Gesehen wurden Haussperlinge und Kohlmeise. Aufgrund der Strukturen ist davon auszugehen, dass die typischen Vögel der Siedlungsräume auch im Plangebiet anzutreffen sind.

- Prüfung der Betroffenheit

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme konnten die Arten ermittelt werden, die tatsächlich vom Vorhaben betroffen sind und somit weiter einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen.

- Prüfung Verbotstatbestand

Es wurde geprüft, ob für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Es werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen (V-Maßnahmen) und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen) in Betracht gezogen und berücksichtigt.

Nicht relevant auf dieses Projekt bezogen, da keine oben genannten Arten betroffen sind.

- Ausnahmeprüfung

Falls, trotz Vermeidungs- und CEF/FCS Maßnahmen Verbotstatbestände vorliegen, kann geprüft werden, ob eine Ausnahme von den Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfolgen kann.

Nicht relevant auf dieses Projekt bezogen.

8.2.3 Prüfung der Betroffenheit

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

- **Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Wirkungsbereiche**

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten artspezifischen Wirkfaktoren werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Als baubedingte Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.

- Temporäre Funktionsverminderung von angrenzenden Lebensräumen durch Bautätigkeit (Lärm, Erschütterungen, Licht, olfaktorische Reize) die durch Rodungsarbeiten und Bau-feldfreimachung entstehen.
- Temporärer Wertverlust durch die erforderliche, zeitlich begrenzte, Flächeninanspruchnahme anthropogen geprägter Biotop zur Lagerung von Baustoffen, Nutzung als Baustraßen, Lagerplätze für Erdaushub sowie als Baustelleneinrichtung etc..

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.

- keine wesentliche Veränderung potentieller Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel – zu erwarten.
- Gehölzverlust im Geltungsbereich
- keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- Teilweiser Funktionsverlust sowie Barrierewirkung im Bereich von teil- oder nicht versiegelten Flächen durch die Anlage des Wohngebäudes.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Unter den betriebsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt.

- Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine dauerhafte Veränderung der Habitatbesetzung oder Minderung der Lebensraumeignung zu erwarten.
- Geringfügige räumliche Veränderung der Landschaftskulisse sowie akustische und optische Reizkulisse (Geräusche, Licht- und Bewegungsreize, Schadstoffemissionen) durch die Bewohner, dadurch ggf. Störung von Habitaten.

8.2.4 Ergebnis der Vorprüfung

Das Plangebiet selbst bietet nur begrenzt Lebensraumstrukturen an. Plangebietsübergreifend sind jedoch unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die dort bestehenden Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume. Das Plangebiet selbst befindet sich in privater ziergärtnerischer Nutzung. Überplanung und veränderte Flächennutzungen gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. In Hinblick auf die geringe Strukturvielfalt des Plangebiets ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt werden.

Arten, die von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt sind (gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG), werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei anderweitig eventuell betroffenen Arten um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit handelt, die in ihrem Bestand weit verbreitet sind. Eine Gefährdung dieser Arten wird nicht erfolgen, da auf benachbarten Flächen ausreichende vergleichbare Lebensräume zur Verfügung stehen.

Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8.2.4 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. Die Umsetzung der dargelegten Ausgleichsmaßnahmen schafft zusätzlichen Lebensraum für viele Tierarten.

8.3 Immissionsschutz

Erhebliche Belastungen durch Lärm, Stäube, Gase, Gerüche oder elektromagnetische Strahlen sind für den Standort nicht erkennbar. Das Nutzungsspektrum wird sich am umgebenden Bestand orientieren.

In ca. 100 m Entfernung in östliche Richtung verläuft die Landesstraße L 218. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Verkehrsbelegung keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Ca. 1.000 m nördlich befindet sich die Autobahn A 38. Zwischen dem Plangebiet und der Autobahn befindet sich Wohnbebauung in der Mittelhäuser Straße sowie in der Straße des Aufbaus, deren Baukörper lärmindernde Wirkungen entfalten. Im Rahmen der Planung zum Autobahnbau wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht. Im Ergebnis wurde für die nächstgelegenen Wohngrundstücke keine Notwendigkeit für Lärmschutzmaßnahmen gesehen, so dass für das weiter weg gelegene Plangebiet auch nicht von unzumutbaren Belastungen ausgegangen wird.

Zu beachten ist außerdem, dass im direkten Umfeld angrenzend an die geplante Bebauung weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

Die vorhandene und zusätzlich in der Ergänzungssatzung festgesetzte Randbegrünung ist geeignet, die oben genannten Auswirkungen zu mindern.

9. Erschließung






Die Erschließung wird über die Straße „Am Anger“ erfolgen. Hier liegen die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Nachbargrundstück an.

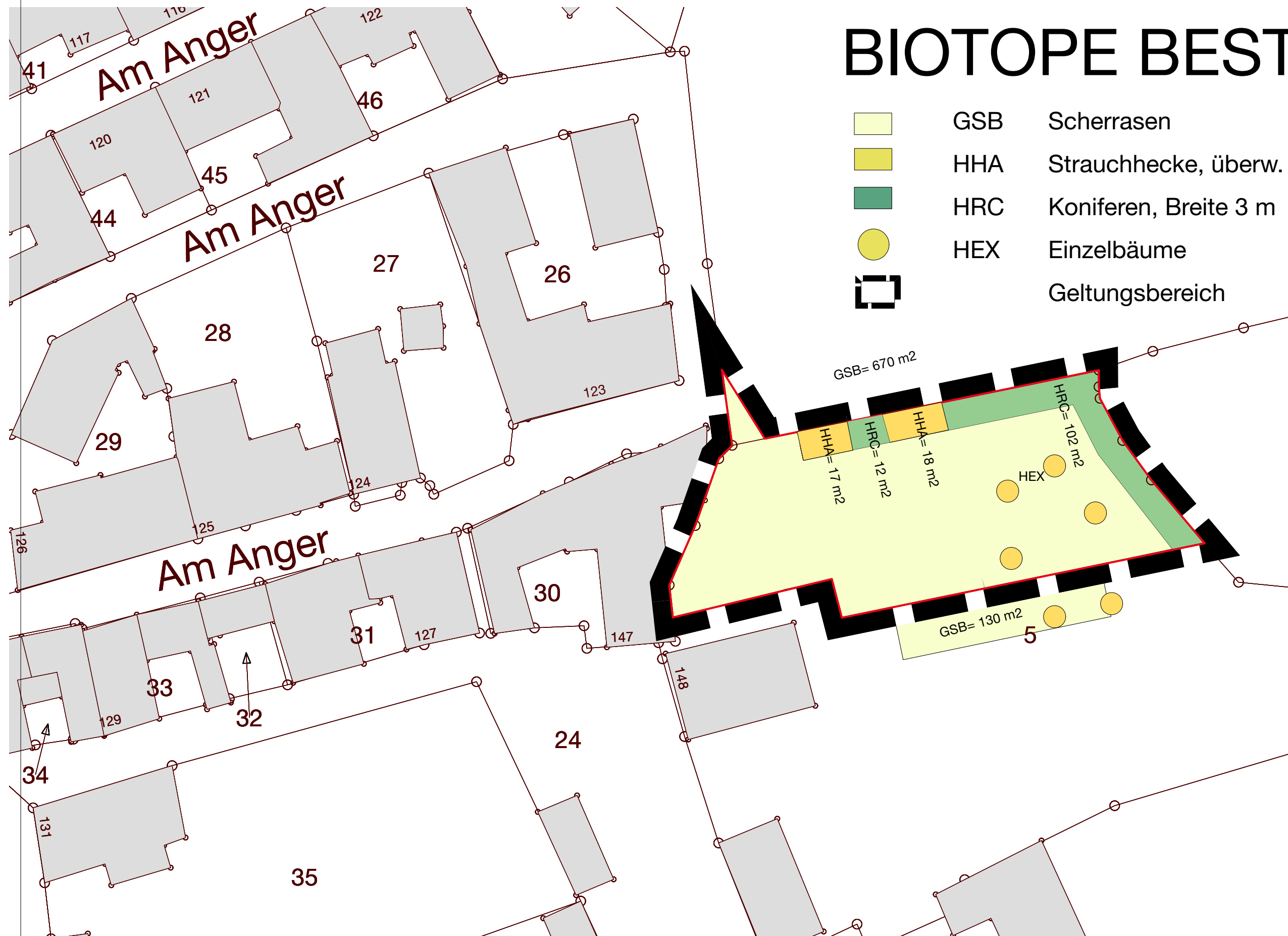
Es wird davon ausgegangen, dass der Grundschutz in Bezug auf die Löschwasserbereitstellung durch die Hydranten im näheren Umfeld gewährleistet werden kann, die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in der Teichgasse/Ecke Anger sowie in der Mittelhäuser Straße.

10. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	913 m ²
Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahme		130 m ²

BIOTOPE BESTAND

-  GSB Scherrasen
-  HHA Strauchhecke, überw. heimisch
-  HRC Koniferen, Breite 3 m
-  HEX Einzelbäume
-  Geltungsbereich



BIOTOPE PLANUNG

- GSB Baugrenze
- HHA Strauchhecke, überw. heimisch/Bestand
- HRC Koniferen, Breite 3 m Bestand
- HEX Einzelbäume Bestand/ 2 Umgesetzt
- Geltungsbereich
- HHA Strauchhecke, überw. heimisch/Planung
Breite 3m

