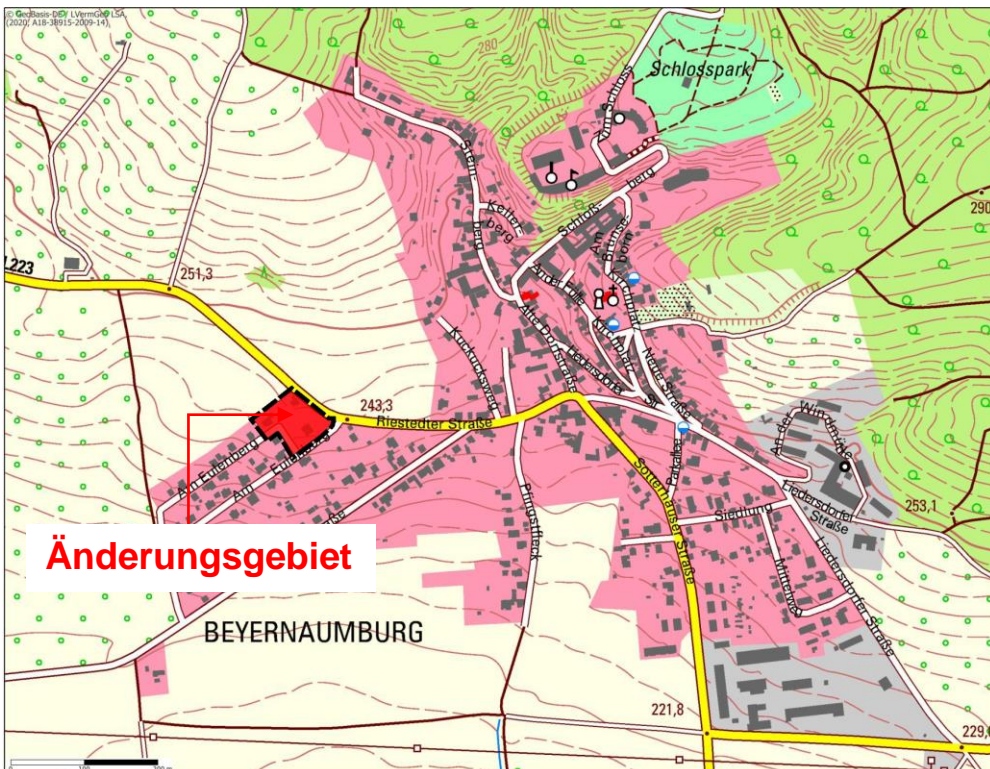


STADT ALLSTEDT

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Am Eulenberg“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 14.04.2021 verwiesen.

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



© GeoBasis-DE / L VermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

© LK Mansfeld-Südharz

Satzung
Mai 2023

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 „Am Eulenberg“ mit baugestalterischen Festsetzungen, Stadt Allstedt/OT Beyernaumburg

Begründung

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	1
1.2.	Aufstellungsverfahren	1
2.	Ausgangssituation	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung	2
2.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	2
2.3	Rechtsgrundlagen	2
2.4	Übergeordnete und sonstige Planungen	3
3.	Planungsbericht	4
3.1.	Städtebauliches Konzept	4
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	5
3.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	5
3.2.4	Verkehrerschließung	6
3.2.5	Ver- und Entsorgung	6
4.	Umweltschutz	6
4.1	Naturschutz	6
4.2.	Immissionsschutz	9
4.	Flächenbilanz	11
5.	Hinweise	11

Anlage 1

Fachbeitrag Umweltschutz zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Am Eulenberg", Stand Januar 2023, Dipl.-Ing. Katrin Schube, Landschaftsarchitektin, Klosterbergstraße 19, 39104 Magdeburg

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet „Am Eulenberg“ in Beyernaumburg existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohngebietes.

Das Baugebiet ist inzwischen vollständig belegt, auch die zwei, bisher nicht bebauten Grundstücke sind verkauft worden.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich so konzipiert, dass die öffentliche Erschließungsstraße in nördliche Richtung fortgesetzt werden sollte, um bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes die Erschließung sicherzustellen.

Nach der aktuellen Bedarfsermittlung wird eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich des Eulbergs nicht stattfinden. Zur Deckung anstehender Bedarfe an Wohnbauflächen sollen in erster Linie leerstehende Grundstücke und Baulücken im Bereich der Ortslage genutzt werden.

Mit der schon vollzogenen Parzellierung im Plangebiet ist die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsstraße in nördliche Richtung nicht mehr umsetzbar.

Insofern wird mit der Planänderung das Ziel verfolgt, die Festsetzungen zu den einzelnen Flächen (Verkehrsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen) an den tatsächlichen Bestand anzupassen. In diesem Zusammenhang ist die Eingriffsbilanz an die geänderte Planung anzupassen, um darauf aufbauend entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Des Weiteren enthält der rechtskräftige Bebauungsplan entlang der Riestedter Straße Festsetzungen zum Lärmschutz, deren Notwendigkeit auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelegung zu untersuchen sind.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Eulenberg“ wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 29.05.2001 genehmigt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2021, so dass der Plan seitdem Rechtskraft besitzt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Am Eulenberg“ 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.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Eulenberg“ mit baugestalterischen Festsetzungen befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Beyernaumburg.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes und umfasst die Flurstücke 275, 267, 260, 261 sowie einen Teil des Straßenflurstücks 475 der Flur 5, Gemarkung Beyernaumburg mit einer Größe von 4.762 m².

Das Änderungsgebiet wird begrenzt:

- im Osten von der Riestedter Straße (L 223),
- im Westen von Wohnbauflächen,
- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der Straße Am Eulenberg.

Der Grenzverlauf der 1. vereinfachten Änderung entspricht im Wesentlichen der Begrenzung der o. g. Flurstücke.

Zum räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gehören des Weiteren die folgenden externen Ausgleichsflächen:

- Feldweg Sotterhausen-Beyernaumburg (ca. 735 m²)
Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 521 (z.T.)
- Liedersdorfer Straße (ca. 445 m²)
Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 48/4 (z.T.).

Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsflächen hat der Geltungsbereich eine Größe von insgesamt 5.942 m². Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung ist mit Wohngrundstücken bebaut, die über die vorhandene Straße Am Eulenberg erschlossen werden.

2.3 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze/ -verordnungen

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

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitig aktuellen 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 ausgewogenen 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 Landwirtschaft „Östliches und südöstliches Harzvorland“ (4.2.1)

Die Landwirtschaft ist zusammen mit der Ernährungswirtschaft in Sachsen-Anhalt ein bedeutender und prägender Wirtschaftssektor im ländlichen Raum. Voraussetzung für die Erfüllung der vielfältigen Ansprüche an eine flächendeckend nachhaltige und umweltschonende Landwirtschaft ist die Erhaltung und die Schaffung wettbewerbsfähiger Betriebe sowie die Entwicklung und der Aufbau von regionalen Wirtschaftskreisläufen.

Die Aufgaben der Landwirtschaft umfassen in erster Linie die Sicherung der Nahrungsgrundlagen der Bevölkerung, die Produktion von Futtermitteln. Darüber hinaus kommt der Produktion nachwachsender Rohstoffe für die regionale Energieversorgung auf Basis landwirtschaftlicher Biomasse, der Pflege der Natur- und Kulturlandschaft, dem ländlichen Brauchtum sowie der Erhaltung des Naturhaushalts einschließlich der Sicherung der biologischen Vielfalt große Bedeutung zu.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

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

- Entwicklungssachsen

„Entwicklungssachsen 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 Entwicklungssachsen 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 Beyernaumburg besitzt keine zentralörtliche Funktion. Nächstes Grundzentrum ist Allstedt, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Sangerhausen.

Weiterhin gehört das Plangebiet zum

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Südliches Harzvorland“ (4.5.4.)

„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

Das Bebauungsplangebiet steht für die Landwirtschaft nicht zur Verfügung. Die hier etablierte Wohnbebauung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit der 1. vereinfachten Änderung wird die vorhandene Nutzung fortgesetzt.

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

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Am Eulenberg“ 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 rechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen ausgerichtet.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird, dem aktuellen Bestand angepasst, die öffentliche Verkehrsfläche reduziert und der Anteil der Wohnbauflächen entsprechend vergrößert.

3.2. Planinhalt und Festsetzungen

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Eulenberg“, die nicht von den nachfolgenden Änderungen betroffen sind, gelten unverändert weiter.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung gelten ausschließlich die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen:

(d. h. die baugestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen, Fassadengestaltung und zu befestigten und überbauten Flächen werden nicht übernommen).

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

TF 1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans und gilt unverändert fort.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der 1. vereinfachten Änderung sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen. Aus diesem Grund werden die im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch für den Änderungsbereich weiterhin übernommen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die o. g. Festsetzung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Ergänzend wird noch die eindeutige Regelung zur Grundflächenzahl aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war jeweils zur Einhaltung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Formulierung der „maximalen Begrenzung“ enthalten. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, ohne Überschreitung, dient einerseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird damit der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen eindeutig geregelt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden weiter analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, bei denen die zulässige Dachneigung zwischen 30 und 50° liegen soll. Da diese Festsetzung im Übrigen im gesamten Plangebiet Gültigkeit besitzt und die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind, gibt es keinen Planungsbedarf zur Änderung.

Weiter enthält der rechtskräftige Bebauungsplan die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, die aus dem gleichen Grund analog übernommen wird:

TF 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung auf 12 m über der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden, vorhandenen Fahrbahnoberfläche der Straße „Am Eulenberg“ begrenzt. Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Fahrbahnoberfläche auf der Erschließungsseite des Grundstücks.

Die Festsetzungen entsprechen dem Bestand innerhalb des Bebauungsplans sowie dem dörflichen Charakter. Der Bezugspunkt ist durch die vorhandene Erschließungsstraße eindeutig bestimmt.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (siehe Planeintrag). Zusätzlich werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zugelassen. Im Bebauungsplan werden keine anderweitigen Regelungen festgesetzt, so dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden dürfen.

Damit wird eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Grundstücksaufteilung ermöglicht, die gleichzeitig dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt.

3.2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Riestedter Straße (L 223) aus erfolgen.

Im Änderungsbereich wird die Planzeichnung in Bezug auf die Festsetzung der Erschließungsstraße „Am Eulenberg“ geändert.

Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Fortsetzung der Erschließungsstraße in nördliche Richtung wird in diesem Bereich Wohnbauland ausgewiesen und der Straßenverlauf dem Bestand angepasst. D. h. die Zufahrt in das Plangebiet wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 20 m in südwestliche Richtung verschoben.

Mit dieser Änderung wird der Bestand rechtlich gesichert.

Gemäß § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich im Einfahrtbereich der Straße Eulenberg, d. h. die entlang der L 223 liegenden Bauflächen befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Dementsprechend wird die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den von der Bebauung frei zu haltende Flächen entlang der L 223 in die 1. vereinfachte Änderung übernommen.

Die hier im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen sind im Zuge eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens rechtmäßig entstanden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird unverändert über die öffentliche Erschließungsstraße Am Eulenberg erfolgen.

4. Umweltschutz

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung zum Umgang mit den Umweltbelangen in der Bauleitplanung abgesehen.

4.1 Naturschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Das betrifft hier die Festsetzung 5.(3):

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks, für Terrassen oder ähnliches genutzt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen, dabei sollen mindestens 20% der Grundstücksfläche durch Gehölzpflanzungen gestaltet werden.“

Für den Änderungsbereich wird im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 1) die Eingriffsbilanz aktuell ermittelt sowie die artenschutzrechtliche Situation bewertet.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

TF 4. 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)

TF 4.1 Pflanzgebot: Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

In dem in der Planzeichnung festgelegten Bereich sind standortgerechte, heimische Bäumen und Sträuchern „gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt“ Vorkommensgebiet (VKG) 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Baum-Strauchpflanzung hat je 20 m² Fläche einen Baum zu enthalten.

Pflanzqualität:

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

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen freiwachsende Strauchpflanzungen:

Schnitthäufigkeit: maximal 1 mal jährlich

Schnittzeitpunkt: außerhalb der gesetzlichen Sperrfristen in der Zeit vom 30.9.eines Jahres bis 28.2. des Folgejahres.

Pflanzliste, Sträucher (beispielhaft):

- *Corylus avellana* Strauchhasel
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Ribes nigrum* Schwarze Johannisbeere
- *Rosa agrestis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Rosa rubiginosa* Wein-Rose
- *Rosa micrantha* Kleinblütige Rose
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste, Bäume (beispielhaft):

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus pyraister* Wild-Birne
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ulmus minor* Feld-Ulme

TF 4.2 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu gestalten.

Strauchpflanzungen dürfen nur maximal einmal jährlich in der Zeit vom 30.9.eines Jahres bis 28.2. des Folgejahres beschnitten werden.

Die Pflanzungen werden entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Änderungsgebietes als Pufferzonen realisiert. Die geplanten Gehölzanzpflanzungen sollen den neuen Ortsrand definieren und damit einen harmonischen Übergang zwischen bebautem und unbebautem Bereich bilden.

Gleichzeitig bietet die Anpflanzung neuen Lebensraum für Tiere im Plangebiet und dienen damit dem Artenschutz. Darüber hinaus begünstigen sie das Kleinklima, filtern Staub, Schmutz und wirken lärmdämpfend. Für zahlreiche Tiere wie Insekten, Vögel und Kleinsäuger bieten die Baum-Strauchpflanzungen vielfältigen Lebens- und Nahrungsraum.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen kann die Eingriffsbilanz innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Aus diesem Grund werden den bebaubaren Flächen im WA sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf folgenden Flurstücken externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

TF 4.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Feldweg Sotterhausen-Beyernaumburg

Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 521 (z.T.)

Anpflanzung einer Obstbaumreihe, Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, 45 Stück im Abstand untereinander 8 m.

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland), z. B. *Pyrus pyraeaster* (Willd-Birne), *Malus sylvestres* (Wild-Apfel), alte Obstsorten der Region.

Die Obstbäume sind gegenüber landwirtschaftlichen Flächen durch jeweils eine Reihe Holzpalisaden im Abstand von 1,50 m parallel zu den Baumreihen zu schützen. Pflöcke mit einem Durchmesser von mindestens 15 cm, Abstand der Pflöcke untereinander 1,20 m, Höhe der Pflöcke über dem Gelände 50 cm.

Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen.

Liedersdorfer Straße

Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 48/4 (z.T.)

Anpflanzung einer Obstbaumreihe, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, 36 Stück im Abstand untereinander 8 m.

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland), z. B. *Pyrus pyraeaster* (Willd-Birne), *Malus sylvestres* (Wild-Apfel), alte Obstsorten der Region.

Mit der Umsetzung aller o. g. Maßnahmen sowie bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird die Eingriffsbilanz mit einem Überschuss von 59,4 Biotopwertpunkten ausgeglichen.

Mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen werden positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden, insbesondere wird der Lebensraum für Tiere erweitert sowie der Biotopverbund gefördert.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Theoretisch sind Kleinstbaumaßnahmen innerhalb der einzelnen Parzellen, in Abhängigkeit von den o. g. Festsetzungen möglich. Für diese Maßnahmen wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Den Umgang mit den vorhandenen Bäumen regelt die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Allstedt.

TF 4.4 Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln/ Bauzeitenregelung

Damit Konflikte mit den potenziell vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Die Bauzeitenregelung soll die Schädigung von potenziell brütenden Vögeln im Geltungsbe- reich und in dessen unmittelbarem Grenzbereich vermeiden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt wer- den. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstat- beständen ergeben sich dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) zufolge nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.2. Immissionsschutz

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

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in je- dem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten für einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an öffentliche Verkehrsflächen, nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der nur an we- nigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, wohngebietsverträg- lich ist. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten, insbesondere durch Geruch und Staub, bezüglich der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in den Randbe- reichen Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

Östlich des Plangebiets verläuft die L 223. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Be- bauungsplans „Am Eulenberg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Lärmbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung angefertigt (Schalltechnisches Gut- achten über die zu erwartende Lärmbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung B- Plan „Am Eulenberg“, Beyernaumburg, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., 04.06.1999). Im Ergebnis wurde auf der Grundlage der Belegungswerte aus dem Jahr 1999 zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ein 3 m hoher Wall festgesetzt. Weiter wurde vorgeschlagen, Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung von Schlaf- und Kinderzim- mern für die erste Häuserreihe in den Bebauungsplan aufzunehmen sowie das Ortsschild um ca. 50 m zu verlagern.

Die o. g. Empfehlungen wurden als Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der Lärmschutzwall wurde jedoch nicht realisiert. Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum und wurden dementsprechend in die Grund- stücksgestaltung einbezogen. Die Grundstücke 260 und 261 werden als Wohn- und Gewer- begrundstück genutzt. Innerhalb der als Lärmschutzwall festgesetzten Fläche befinden sich ein Nebengebäude sowie private Verkehrs- und Grünflächen.

Das schalltechnische Gutachten ist nach den Angaben des Landesamtes für Straßenbau Sachsen-Anhalt (1995) und den Zählungen des TÜV Nord (1999) von folgenden Belegungs- werten ausgegangen:

	LA für Straßenbau 1995	TÜV Nord 1999
DTV-Wert (Kfz/24h)	1589	1320
Schwerverkehranteil, tags	8,2	9,3 %
Schwerverkehranteil, nachts	8,2	-
Anzahl der Fahrstreifen	2	2
Höchstgeschwindigkeit, Pkw ¹⁾	80/50	80/50
Höchstgeschwindigkeit, Lkw ¹⁾	80/50	80/50
Straßenoberfläche	1 (gemäß RLS 90)	1 (gemäß RLS 90)
Steigung ²⁾	< 5 %	< 5 %

¹⁾ siehe Ortseingangsschild

²⁾ ab Ortseingangsschild in den Ort Beyernaumburg Gefälle < 5 %

Demgegenüber wurde in der Straßenverkehrszählung 2015, Sachsen-Anhalt, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-Wert) von 1.124 Fahrzeugen ermittelt. Dabei ist auch der Anteil des Schwerverkehrs rückgängig. Aufgrund der Verlagerung des Ortsschildes beträgt die Höchstgeschwindigkeit für den gesamten Bereich inzwischen nur noch maximal 50 km/h.

Die Erfahrungen der letzten 20 Jahre zeigen, dass im Plangebiet keine, aus dem Verkehrslärm resultierenden, unzumutbaren Beeinträchtigungen auftraten.

Tendenziell kann durch den vermehrten Einsatz von E-Autos von einer weiteren Reduzierung der Lärmbelastung ausgegangen werden, so dass in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung eines Lärmschutzwalls nicht übernommen wird.

Die Festsetzung zur Grundrissgestaltung wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, auch für den Änderungsbereich übernommen:

TF 5 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Schlafräume auf der von der L 223 abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Die geplante Bebauung befindet sich in Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass eine analoge Situation zum Bestand zu erwarten ist. Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass mit dieser Festsetzung in Kombination mit dem aktuellen Standort des Ortseingangsschildes und der damit verbundenen reduzierten Geschwindigkeit die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus werden die vorgesehenen Bepflanzungen die Einwirkungen, insbesondere durch Lärm und Staub reduzieren.

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

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.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	4.762 m²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	3.612 m ²
private Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	604 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	546 m ²
externe Ausgleichsflächen	
Feldweg Sotterhausen-Beyernaumburg, Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 521 (z.T.)	735 m ²
Liedersdorfer Straße Gemarkung Beyernaumburg, Flur 4, Flurstück 48/4 (z.T.)	445 m ²

6. 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.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt vom 08.03.2023 ist im Bereich des Bebauungsplanes „Am Eulenberg“ eine vorgeschichtliche Siedlung bekannt. Bei Baumaßnahmen 2003 konnten hier Gruben und die Reste einer Kulturschicht untersucht werden. Im unmittelbaren Umfeld konnten bereits 1969 bei der Anlage einer Klärgrube ein Körpergrab entdeckt, das nach Ausweis der Keramik in die Frühe Eisenzeit datiert. Weitere zugehörige Grabfunde kamen 1970 bei den Erdarbeiten für eine Baugrube zu tage. Zudem wurde 1975 ein geschliffenes Steinbeil entdeckt, das in die Jungsteinzeit gehört und als charakteristische Grabbeigabe Hinweis auf ein Gräberfeld liefert. Danach wird es sich hier um einen ehemaligen steinzeitlichen Bestattungsplatz mit späteren Nachbestattungen handeln. Aufgrund der zeitlichen Übereinstimmung und räumlichen Nähe wird es sich um die zugehörige Siedlung handeln, sodass nach aktueller Befundlage berechnete Anhaltspunkte für ein größeres Siedlungsareal mit zugehörigem Gräberfeld vorliegen.

Im Fall von weiteren Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unter direkter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie als Träger öffentlicher Belange (DSchGesetz §8 Abs. 3) einzuholen.

Geologie

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 17.03.2023 kommt im Plangebiet oberflächennah Löss vor, der, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen)

führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden.

Durch das Versickern von Oberflächen - bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversinkungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Bei der Errichtung von Neubebauungen wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Andrea Kautz, Mai 2023