

# GEMEINDE AHLSDORF

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünord- nungsplan für das Mischgebiet „Erdengrube“

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Erdengrube“ vom 12.04.2006 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, Februar 2021

**Planverfasser  
Bebauungsplan:**

Dipl. Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen  
Tel. 03464 579022  
Fax 03464 579024  
Mail  
architekt.andrea.kautz@t-online.de

**Planverfasser  
Naturschutzrechtlicher  
Fachbeitrag (Pkt. 4)**

Dipl. Ing. Katrin Schube  
Landschaftsarchitektin  
Klosterbergstraße 19  
39104 Magdeburg  
Tel. 0391 6623616  
Mail katrin.schube@liela.de/  
www.liela.de

# GEMEINDE AHLSDORF

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Erden-grube“

### Begründung

1.	Einleitung .....	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2.	Aufstellungsverfahren .....	1
2.	Ausgangssituation .....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung .....	1
2.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	2
2.3	Rechtsgrundlagen .....	2
2.4	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne .....	3
3.	Planungsbericht .....	4
3.1.	Städtebauliches Konzept .....	4
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	4
3.3.	Ver- und Entsorgung .....	5
4.	Umweltschutz.....	5
4.1	Naturschutz .....	5
4.2.	Immissionsschutz.....	10
5.	Hinweise.....	10
6.	Flächenbilanz .....	10

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet „Erdengrube“ existiert seit 2006 der rechtskräftige Bebauungsplan 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Erdengrube“, der die Errichtung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die Planung wurde bisher teilweise umgesetzt. Im nordöstlichen Teil wurde die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße „Am Vietzbach (E)“ nicht errichtet. Mit der schon vollzogenen Parzellierung in diesem Abschnitt macht sich eine Verlegung der Erschließungsstraße erforderlich.

Um die Vermarktungschancen in diesem Planteil zu verbessern, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die Planstraße „Am Vietzbach (E)“ in südliche Richtung verschoben wird und gleichzeitig auch eine Überfahrt des festgesetzten Grünstreifens (A1) zur Erschließung weiterer Baugrundstücke zugelassen wird.

Ebenfalls zur verbesserten Nutzbarkeit wird die Festsetzung zur Drenpelhöhe im Änderungsbereich gestrichen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind an die beschriebenen Änderungen anzupassen.

### 1.2. Aufstellungsverfahren

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB werden eingehalten.

Somit erfolgt das Planverfahren 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1. i. V. m. § 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 räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Teil von Ahlsdorf. Der Bebauungsplan wird im Westen von der Kreisstraße K 2318 begrenzt, südlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und östlich wird es vom Vietzbach eingeschlossen.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Er umfasst die Flurstücke 230, 232, 217 bis 219 und 234 sowie Teile der Flurstücke 53/1 und 9/3 der Flur 2 in der Gemarkung Ahlsdorf.

Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung entspricht im Süden und Westen vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Teil sowie im nordöstlichen Teil ist die Grenze des Änderungsbereichs im Wesentlichen identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans

## 2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung (in der nachfolgenden Karte rot umrandet) ist überwiegend unbebaut. Im nördlichen Teil gibt es bereits eine Wohnnutzung.



© GeoBasis-DE /LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14], ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))  
© LK Mansfeld-Südharz  
© terrestris GmbH & Co. KG  
Data © Openstreetmap-Mitwirkende  
[www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

### 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

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

## **2.4 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne**

Die Einhaltung Ziele der Regionalplanung wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, 2006, untersucht. In der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra wurde später, im Jahr 2017, die Übereinstimmung der geplanten Entwicklung dieses Standortes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erneut untersucht und bestätigt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorgesehenen Änderungen die Verträglichkeit mit den übergeordneten Planungen weiterhin gegeben ist.

### **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)**

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung für das Plangebiet festgeschrieben:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Östliches und südöstliches Harzvorland“ (4.2.1.)

*„Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf.“*

*„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“*

Die Flächen im Plangebiet wurden bereits seit 2006 planungsrechtlich für die vorgesehene gemischte Bebauung gesichert. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt, Teile des Änderungsgebietes sind bereits bebaut.

- Zentralörtliche Gliederung

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist 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.

Die Gemeinde Ahlsdorf erfüllt keine Zentrumfunktion.

### **Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Halle.**

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Halle sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen Entwicklungspotenzialen (5.1.3)

„Teilraum um das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hettstedt über Klostermannsfeld/ Mittelzentrum Lutherstadt Eisleben, Rothenschirmbach bis zum Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Querfurt“

*„Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu*

*schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen. (LEP LSA 3.1.3.)“*

*„Die genannten Räume sollen aufgrund der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden. Kooperationsnetze zwischen Unternehmen sollen geschaffen werden. Eigenständige zukunftsfähige Wirtschaftsprofile sollen gestärkt werden.“*

Das Plangebiet ist mit der Umsetzung der Zielstellung einer Mischgebietsnutzung geeignet, u. a. auch wirtschaftliche Entwicklungen in der Region zu ermöglichen. In Verbindung mit den weiteren, in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen soll sich der Standort zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickeln.

- Zentrale Orte

Das nächstgelegene Grundzentrum ist Helbra, das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Lutherstadt Eisleben.

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra (April 2017) ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des FNP steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen, die Art der baulichen Nutzung wird von der Änderung nicht berührt.

Die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Erdengrube“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra. Somit kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in der Begründung beschrieben, dass mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet die Möglichkeit eröffnet wird, die Gemeinde als Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln, ohne den dörflichen Charakter der Ortslage zu stören.

Das städtebauliche Konzept wird durch die vorliegende Planung in den Grundzügen erhalten. Die Änderungen beziehen sich auf die Verschiebung einer Planstraße sowie auf die Zulassung von bis zu 2 Grundstückszufahrten über eine festgesetzte Grünfläche.

### **3.2. Planinhalt und Festsetzungen**

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Bebauungsplan 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Erdengrube“, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### Verkehrerschließung

Im Änderungsbereich wird die Planzeichnung in Bezug auf die Festsetzung der Erschließungsstraße „Am Vietzbach (E)“ geändert. Die Erschließungsstraße wird in gleicher Breite (6,0 m) in südliche Richtung verschoben.

Diese Änderung war erforderlich, um eine sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Innerhalb des Änderungsgebietes wird folgende textliche Festsetzung geändert:

#### *7.4. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich*

*Eine Unterbrechung des Grünstreifens A1 für die Errichtung von maximal 2 Grundstückszufahrten ist zulässig.*

Mit dieser Festsetzung soll die Vermarktung der südlich an die Hauptstraße angrenzenden Flächen ermöglicht werden. Die Errichtung einer separaten Erschließungsstraße, die aus südlicher Richtung, über die Planstraße E diese Grundstücke erschließen könnte, wird als unverhältnismäßig betrachtet. Dafür wären weitere Flächenversiegelungen erforderlich. Andererseits wäre eine bedarfsgerechte Parzellierung der nördlichen Bauflächen ohne eine zusätzliche Erschließung nicht möglich.

Deshalb soll mit verhältnismäßig geringem Aufwand die Anbindung dieser Bauflächen an das öffentliche Straßennetz zugelassen werden.

#### Grünordnung

Weiterhin wird die Ausdehnung des Grünstreifens „A2“ entlang des Vietzbachs geändert.

Die oben beschriebenen Änderungen führen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Bewältigung des damit verbundenen zusätzlichen Kompensationsbedarfs wird im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Grünstreifen „A2“ um 0,8 m verbreitert. Die Festsetzungen zur Umsetzung dieser Pflanzmaßnahme bleiben unverändert.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält neben der Festsetzung der Geschossigkeit weiterhin eine Festsetzung zur maximalen Drenpelhöhe.

Diese Festsetzung wird im Änderungsbereich gestrichen. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung der Drenpelhöhe ist nicht gegeben. Inwieweit das Dachgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist, wird über die Bauordnung geregelt. Die zusätzliche Beschränkung einer maximal zulässigen Drenpelhöhe von 0,8 m erschwert in unnötiger Weise die individuelle, den jeweiligen Funktionen angepasste Gebäudegestaltung.

### **3.3. Ver- und Entsorgung**

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung verbunden.

## **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 bleiben mit allen Zielstellungen, Festsetzungen und Regelungen vollumfänglich bestehen.

#### Eingriffsregelung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Baubauungsplanes sind geringfügige Veränderungen im Flächenbedarf für die Verkehrsflächen verbunden. Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße um 27 m gen Süden kommt es zu einer Vergrößerung der Straßenfläche um 4 m<sup>2</sup>.

Die nördlichen Baugrundstücke werden über jeweils eine Grundstückszufahrt an die Hauptstraße angebunden. Die Zufahrten befinden sich zwischen den geplanten Baumstandorten. Damit werden Flächen beansprucht, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grünstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes – A1“ festgesetzt wurden.

Die Bewertung der Eingriffe durch die verbindliche Bauleitplanung erfolgt analog des rechts-gültigen Bebauungsplan Nr. 002 Mischgebiet Erdengrube:

Flächenermittlung:

1. Verschiebung der Erschließungsstraße „Am Vietzbach“ (E) in südliche Richtung:

- Ursprüngliche Straßenfläche der Erschließungsstraße „Am Vietzbach“ (E) = 634 m<sup>2</sup>
- Neue Fläche der Erschließungsstraße „Am Vietzbach“ (E) - neu = 638 m<sup>2</sup>

Die zusätzliche versiegelte Fläche beträgt 4 m<sup>2</sup>

## 2. Nördliche Grundstückszufahrten

- Zufahrt 1: Länge 17,00 m, Breite 4,00 m = 68 m<sup>2</sup>
- Zufahrt 2: Länge 12,00 m, Breite 4,00 m = 48 m<sup>2</sup>

Summe zusätzlich versiegelte Fläche = 116,00 m<sup>2</sup>

Durch die Änderungen der Erschließungsanlagen entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von insgesamt 120 m<sup>2</sup>.

Im Bestand werden die gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan festgesetzten Biotopstrukturen angenommen.

Die Biotoptypenbewertung 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.

### Biotoptypen und Vegetation

Für den nördlichen Bereich ist mit der Kompensationsmaßnahme A1 folgender Biotoptyp festgesetzt worden:

Die Festsetzung sieht eine Baumreihe mit einer Unterpflanzung als Grünland vor.

- Unterpflanzung Scherrasen: GSB

Die mit der Änderung zugelassenen Grundstückszufahrten werden zwischen den Bäumen platziert.

Die Zufahrtstraße „Am Vietzbach“ (E) - neu - befindet sich im Bereich des festgesetzten Mischgebietes des Geltungsbereich G2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die GRZ beträgt 0,6. Folgende Biotoptypen sind betroffen:

- Bebaute Fläche: BW
- Private Grünflächen: AKB/AKC/AKD

Die Fläche für die Ausgleichspflanzung befindet sich im Änderungsbereich. Es handelt sich um einen 0,8 m breiten Streifen der gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Mischgebiet ist. Er befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

- Bebaute Fläche: BW
- Private Grünflächen: AKB/AKC/AKD

### Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbiotope

Bez.		Fläche Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert	Biotopwert Gesamtfläche	Verbale Bewertung
BW	Bebaute Fläche	40,8	0	0,0	Festsetzung gem. gültigem B-Plan
AKB/AKC/AKD	Private Grünflächen	27,2	6	163,2	Festsetzung gem. gültigem B-Plan
GSB	Scherrasen	116,0	7	812,0	Rasenflächen im öffentlichen Bereich Fläche A1 und
<b>Summen</b>		<b>184,0</b>		<b>975,2</b>	



## Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope

<b>Bez.</b>		<b>Fläche Planung m2</b>	<b>Biotop- wert</b>	<b>Bio- topwert Gesamt- fläche</b>	<b>Verbale Bewertung</b>
VSB	Straße, versiegelt	4,0	0	0,0	
VWB	Weg, gepflastert	116,0	3	348,0	Grundstückszufahrten
HHA	Strauchhecke überwiegend heimische Arten	64,0	14	896,0	Fläche für Ausgleichspflan- zung, Streifen zw. Geltungs- bereich alt und Baugrenze neu
<b>Summen</b>		<b>184,0</b>		<b>1.244,0</b>	

### **Bilanz**

	<b>Wertpunkte Bestand</b>	<b>Wertpunkte Planung</b>
Geltungsbereich	<b>975,2</b>	<b>1.244,0</b>

### Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuss von 268,8 WP

Zur Kompensation, entsprechend der o. g. Bilanz wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmefläche A2 um 0,8 m auf eine Fläche von 64 m<sup>2</sup> erweitert. Die Erweiterung ist Bestandteil des Änderungsbereichs.

### Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass mit der geplanten Änderung keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden. Die Zulässigkeit einer Bebauung ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben.

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten.

Die Rechtsgrundlagen des Artenschutzes finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)<sup>1</sup>, die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)<sup>2</sup> 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 in den §§ 37 ff. BNatSchG getroffen. Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar. Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben der §§ 44 ff. 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. wild lebenden 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. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende 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.

#### Kurzbeschreibung:

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 002 wird die Lage der Erschließungsstraße „Am Vietzbach“ (E) für das Baugebiet verändert. Für eine sinnvolle Erschließung und postive Vermarktung der Baugrundstücke ist es erforderlich, die Straße in südlicher Richtung zu verschieben. Dabei werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen da das Bau-feld sich gen Süden verbreitert.

Zur Erschließung der nördlichen Bauflächen werden maximal zwei zusätzliche Grundstückszufahrten zugelassen.

#### 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 Habitats ausüben kann.

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 Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln
5. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

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 09.01.2021. Die Begehung konnte aufgrund der späten Beauftragung nicht zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen. Die gesamte Fläche war mit Schnee bedeckt. Der Himmel war bewölkt mit einzelnen Auflockerungen und Sonnenschein.

#### Relevanzprüfung:

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 Zugriffs-verboden gemäß § 44 Abs. 1 unterliegen.

Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung auf die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten und in ihrem Bestand gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, reduziert werden, die im Untersuchungsraum vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

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 Lebensraumsprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können und
- bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen

### **Ermittlung der projektspezifischen Wirkfaktoren**

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.

### **Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffes sollen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung ihrer Vermeidbarkeit zusammenfassend betrachtet, Konfliktpunkte benannt und die Ausgleichbarkeit der unvermeidlichen Beeinträchtigungen dargelegt werden.

Ziel ist es die voraussichtlichen biotischen und abiotischen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (gem.§ 2 (4) BauGB)

<b>BAUBEDINGT</b> Als baubedingten Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.
<b>Vorübergehende Flächeninanspruchnahme</b> Beeinträchtigungen der an die Bauflächen angrenzenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind durch Maßnahmen zum Schutz, entsprechend der einschlägigen fachlichen Vorschriften, wirksam vermeidbar Flächeninanspruchnahme /Bodenversiegelung durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagerung
<b>Lärm-,Staub-,Schadstoffemissionen, visuellen Störungen während der Bauzeit</b> Die Bautätigkeiten umfassen die Errichtung der Einfamilienhäuser und der Zufahrtsstraße- Potentielle Beeinträchtigungen sind in ihrer Wirkung auf den unmittelbaren Baubereich begrenzt.
<b>ANLAGENBEDINGT</b> Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.
<b>Zusätzliche, dauerhafte Flächeninanspruchnahme</b> Flächeninanspruchnahme durch den Baukörper, Nutzung der Baukörper Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten, keine wesentliche Veränderung potentieller. Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel – zu erwarten.
<b>Potentieller Verlust von Gehölzen</b> - kein Gehölzverlust im Geltungsbereich - keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
<b>NUTZUNGSBEDINGT</b> Unter den nutzungsbedingten 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.

### Ergebnis der Vorprüfung:

Das Plangebiet selbst bietet nur begrenzt Lebensraumstrukturen an. Das Plangebiet übergreifend sind jedoch unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die dort bestehenden Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume sowie der feuchten Hochstaudenfluren. Das Plangebiet selbst befindet sich in ackerbaulicher 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 kaum 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.

### **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 Kompensationsmaßnahmen, Erweiterung der Kompensationsmaßnahme A1, dient der Einbindung in die umgebende Landschaft und schafft Lebensraum für viele Tierarten.

### **4.2. Immissionsschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der geplanten Änderung keine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation verbunden sein wird, so dass zusätzliche Festsetzungen nicht erforderlich werden.

### **5. Hinweise**

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LafDA) befindet sich das Plangebiet im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Bereich mit hoher Befundwahrscheinlichkeit. Deren konkrete Ausdehnung ist derzeit nicht bekannt.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (§ 9 DenkmSchG LSA).

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die bauausführenden Betriebe 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 o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### **6. Flächenbilanz**

Gesamtfläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

ca. 1,44 ha