

STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. G 1
 „Knapendorfer Weg“
 3. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

September 2022

Stadt Merseburg
 Stadtentwicklungsamt
 06217 Merseburg



Planungsbüro:
 StadtLandGrün
 Am Kirchtor 10
 06108 Halle (Saale)

**Stadt Merseburg
Bebauungsplan Nr. G 1
„Knapendorfer Weg“
3. Änderung**

Planungsträger:

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
Lauchstädter Straße 1-3
06217 Merseburg

Auftraggeber:

EP Projekt- und Verwaltungs-
Gesellschaft Wohnen mbH
Bodenbacher Straße 81
01277 Dresden

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumeier
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

21-459

Bearbeitungsstand:

Entwurf

Dipl.-Agraring. Anke Bäumeier
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	5
2	Verfahren.....	7
3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	7
4	Darstellungsform	8
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen.....	8
6	Landes- und Regionalplanung.....	9
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	9
6.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	9
7	Planinhalte der Änderung	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.3	Verkehrsflächen.....	13
7.4	Medientechnische Erschließung	14
7.5	Grünflächen	14
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)	14
8	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	16
8.1	Bergbauberechtigungen	16
8.2	Mittelspannungsleitung	16
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	17
9.1	Natur und Landschaft	17
9.2	Belange der Bevölkerung.....	17
9.3	Sonstige Auswirkungen	17
Teil B	Umweltbericht.....	18
1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	18
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange....	18
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	18
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	19
1.2.3	Fachplanungen.....	19
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	19

2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	19
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	24
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	24
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB	24
2.2.3	Planungsprognose.....	25
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	27
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	27
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	30
2.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	30
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	30
3	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	30
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	30
3.1.1	Hinweise auf Schwierigkeiten	30
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	31
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	31
3.2.2	Monitoringkonzept	31
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	32

Anlagen:

Anlage 1: Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 1 der Stadt Merseburg

Gebietsbezeichnung: „Knapendorfer Weg“

1 Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (2. Änderung, genehmigt am 26. Juli 2021, rechtskräftig seit 2. Dezember 2021) entwickelt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Merseburg zur Einleitung des Verfahrens für die 3. Änderung vom 10. Februar 2022
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom

Die ehemals selbstständige Gemeinde Geusa verfügt über einen fortgeltenden Flächennutzungsplan, der seit 2. Juni 2006 rechtswirksam ist.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Baugebiet zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Das ist bei dem B-Plan Nr. G 1 der Stadt Merseburg nur zum Teil der Fall. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Nördlich der Wohnbaufläche und der vg. Grünfläche ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Mit dem Verzicht auf die Gemeinbedarfseinrichtung im Ergebnis der 2. Änderung wurde die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in Frage gestellt. Somit kann auch die 3. Änderung des Bebauungsplans, in der weiterhin auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche verzichtet wird, auch nicht aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Geusa entwickelt werden.

Die Stadt Merseburg verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg befindet sich in der Entwurfsphase.

Im derzeitigen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) ist das Plangebiet analog den beabsichtigten Festsetzungen des

Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf die Darstellung der Gemeinbedarfseinrichtung wurde bereits verzichtet. Vorliegend sind nur geringfügige Änderungen der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht nicht in Frage. Die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg werden die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Da in der Stadt Merseburg kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan geändert. Es handelt sich demnach um eine vorzeitige Änderung des Bebauungsplans, dessen Aufstellung begründet sein muss.

Als dringende Gründe für die Vorzeitigkeit sind zu nennen:

Aufgrund einer stetigen und hohen Nachfrage nach Bauland im Einfamilienhaussektor nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Ortsteilen, soll am nördlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans eine weitere zusätzliche Wohnbaufläche, voraussichtlich für fünf Einfamilienhäuser, vorgesehen werden. Diese ergänzt das seit ca. 20 Jahren bestehende Wohngebiet unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Momentan stehen in der Ortschaft Geusa trotz wachsender Einwohnerzahlen kaum noch Bauplätze zur Verfügung. Es ist somit festzustellen, dass Bedarf an einer der Eigenentwicklung der Ortschaft angemessenen Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland besteht (vgl. hierzu Pkt. 6).

Grundvoraussetzung für eine Abschwächung des negativen demographischen Entwicklungstrends in der Stadt Merseburg insgesamt ist zudem die Stärkung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer hohen Lebensqualität durch differenzierte Bildungs-, Wohnungs-, Freizeit- und kulturelle Angebote. Nur so kann es gelingen, Menschen im erwerbsfähigen Alter und junge Familien in der Region zu halten, aber auch zur Rückkehr zu veranlassen. Mit der Ausweisung von Flächen, mittels Abrundung bestehender Wohngebiete und Ortslagen, für den anspruchsvollen Eigenheimbau, für Eigentumswohnungen bzw. (sozialen) Mietwohnungsbau im Rahmen des Bedarfs der Stadt als Mittelzentrum kann dies gelingen.

Die Stadt Merseburg nimmt für den Ortsteil Geusa ihr kommunales Recht auf eine Eigenentwicklung wahr.

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan (oder seine Änderung) erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zum Vorhaben vor.

Der Ortsteil Geusa verzeichnete im Zeitraum zwischen 2015 (1.294 Einwohner) und 2021 (1.410 Einwohner) eine positive Einwohnerentwicklung. Dies ist darin begründet, dass die restlichen verfügbaren Flächen im Bebauungsplangebiet „Knapendorfer Weg“ bebaut wurden.

Dies beweist aber auch, dass hauptsächlich Nachfragen nach individueller Bebauung und Wohneigentumsgründung bestehen.

Innerhalb der neu festgesetzten Wohnbaufläche könnten bis zu 5 Grundstücke entstehen. Bei einer Belegung von ca. 3 Personen pro Grundstück können zukünftig ca. 15 Bewohner leben. Das entspricht einer moderaten Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 1 % und handelt sich demzufolge um eine maßvolle Eigenentwicklung.

2 Verfahren

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 1 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 10. Februar 2022 eingeleitet (Beschluss-Nr. 148/18 SR/22). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. Februar 2022 im Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des Umfangs der Änderung und insbesondere aufgrund der Umwandlung von bisher festgesetzten Grünflächen in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt die 3. Änderung im Regelverfahren.

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26. August 2022 bis zum 9. September 2022 im Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg öffentlich ausgelegen. Ebenso bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen. Die Behörden, deren Tätigkeitsbereich von der Änderung berührt sein könnte, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10. August 2022 frühzeitig über die beabsichtigte Planänderung informiert worden.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 1 „Knapendorfer Weg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Geusa nördlich der Geusaer Straße (K 2174). Im Süden grenzt die gewachsene Ortslage des Ortsteils Geusa der Stadt Merseburg an. Das Plangebiet des Ausgangsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,6 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in der Fassung seiner 2. Änderung überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit den zugehörigen Straßenverkehrsflächen fest. Lediglich am nördlichen und südlichen Rand sind Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche wurde ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Der 1. Bauabschnitt (BA) wurde bereits nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1997 realisiert. Auch die Umsetzung des 2. und 3. BA sind weitgehend abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Erschließung des 4. BA, in dem im Ergebnis der 2. Änderung des Bebauungsplans die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern geplant ist.

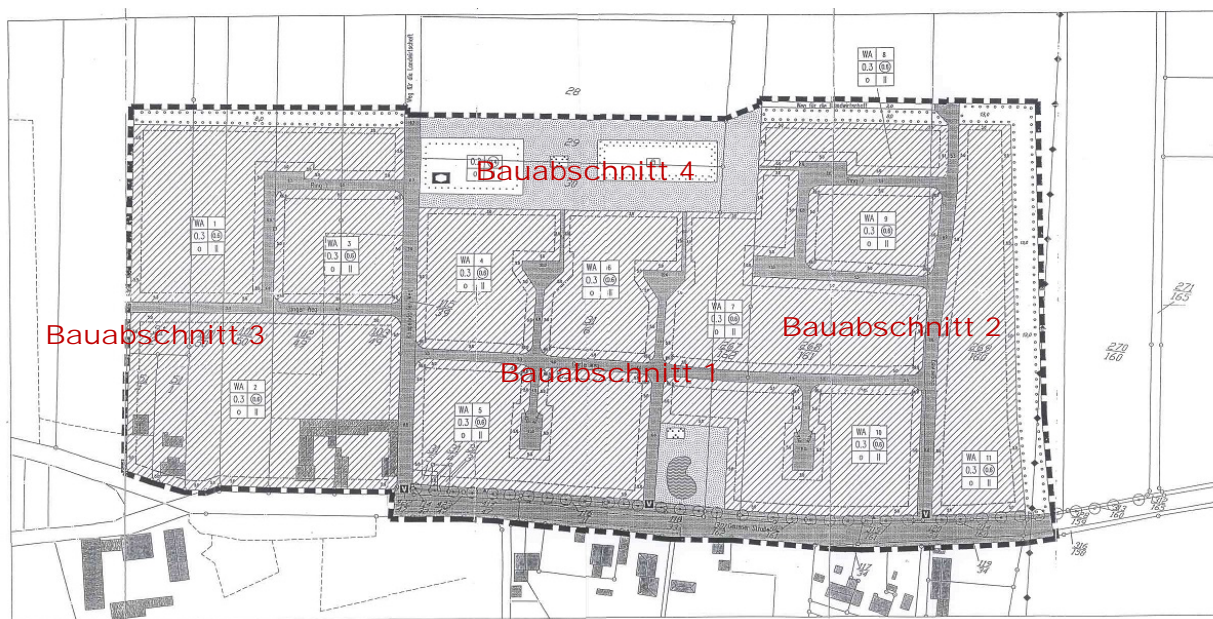
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst mit einer Größe von ca. 11 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans, der zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs im Rahmen der 2. Änderung nach Norden über den bisherigen Geltungsbereich hinaus innerhalb des Flurstücks 483 um eine 1.430 m² große Fläche erweitert wurde.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die freie Flur, im Osten durch die Grundstücke entlang der Straße An der Heerstraße, im Süden durch die Lange Gasse und im Westen durch die freie Flur bzw. die Bebauung westlich der Straße Hinter der Hütte begrenzt.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wurde er nach Norden über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus um die Flurstücke 238 und 239 mit einer Größe von 4.120 m² (M 2) und um das Flurstück 115/39 (M 3) erweitert.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstückes 76 in der Flur 95 der Gemarkung Merseburg mit einer Flächengröße von 3.050 m².

Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Bauabschnitten



4 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgte digital. Grundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

In der Begründung zur 3. Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan* und den Begründungen zur 1. und 2. Änderung zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung, die des Geltungsbereichs des 3. Änderung zudem der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Mit der 3. Änderung ist beabsichtigt, die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen, der Verkehrsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und durch Neufestsetzung an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dabei soll gleichzeitig die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Grünfläche als Baufläche für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Von den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden nur die in die vorliegende 3. Änderung übernommen, die weiterhin gelten sollen. Diese werden mit den textlichen Festsetzungen der 2. und 3. Änderung zusammengeführt (vgl. Planzeichnung, Teil B).

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans werden dieser Begründung zur Information als Anlage 1 beigefügt.

6 Landes- und Regionalplanung

6.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [1]. Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im LEP 2010 unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur festgehalten:

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

„Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.“

„Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“

„Begründung:

Die Siedlungsstruktur Sachsen-Anhalts hat sich unter dem Einfluss wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktoren entwickelt. Diese gewachsene Siedlungsstruktur als Teil der Kulturlandschaft soll unter Berücksichtigung der Identität der Regionen erhalten und entwickelt werden. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll verhindert werden, auch um unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Kosten für die Erhaltung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes, vor allem des ÖPNV, bedingen eine enge Koordinierung mit der Siedlungsentwicklung.“

6.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2]. Im REP Halle ist die Stadt Merseburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Grundsatz (G) der Raumordnung für die Planungsregion Halle steht im Kapitel 4:

„4.2. G Im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. (LEP LSA 2.1.)“

„4.26. G Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnraumbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.“

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP LSA 2.11.)“

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren liegt für die Planungsregion Halle der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vor. Der Sachliche Teilplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Im Sachlichen Teilplan ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt. Die Stadt Merseburg ist weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen, wobei nunmehr eine räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums erfolgt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzung der Mittelzentrums.

Für die vorliegende Planung sind folgende Vorgaben des Sachlichen Teilplans zu beachten:

Z 2 *Zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.*

G 8 *Das Erfordernis dieser Neuausweisung gemäß Z 2 ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen.*

Zur Beachtung der vorgenannten Vorgaben ist Folgendes auszuführen:

Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen und der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes. Hierdurch wird zugleich die bundesrechtliche Verpflichtung aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG erfüllt, die Siedlungsstruktur auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Für eine eigenverantwortliche Aufgabewahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt - im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen. Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Änderung des Bebauungsplans, um fünf zusätzliche Baugrundstücke im bestehenden Wohngebiet zu ermöglichen, erfolgt unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der Ortschaft Geusa.

Die Ortschaft Geusa mit ihren Ortsteilen Geusa, Blösien, Atzendorf und Zscherben liegt westlich der Kernstadt Merseburg. Sie ist ein typischer Pendlerstandort für die Oberzentren Halle und Leipzig sowie das Mittelzentrum Merseburg und hat selbst ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortschaft lässt erkennen, dass in den Ortsteilen Blösien, Atzendorf und Zscherben eine Stagnation eingetreten ist. Dies ist u. a. der Tatsache geschuldet, dass dort keine stadteigenen Flächen vorhanden sind, die einer Bebauung zugänglich wären. Hier sind vor allem private Grundstücke und kaum Baulücken vorhanden, die zur Deckung eines Wohnbedarfs nicht unmittelbar zur Verfügung stehen.

Dagegen war in den vergangenen Jahren im Ortsteil Geusa ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen (vgl. hierzu Pkt. 1).

Leerstände vorhandener Wohngebäude sind in der gesamten Ortschaft nicht zu verzeichnen. Einzig im Ortsteil Geusa kann eine Nachfrage nach Bauland noch entsprochen werden. Allerdings sind auch diese Flächen im Privatbesitz, liegen jedoch im Geltungsbereich des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1 „Knapendorfer Weg“.

Geusa ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort und definiert sich im Wesentlichen über seine Qualitäten als solcher.

Geusa verfügt nur über wenige ortsnahe Arbeitsplätze. Das im Osten ausgewiesene Gewerbegebiet wurde wegen der schlechten Vermarktbarkeit zu einem Großteil mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut. Nur im zentralen Bereich sind verschiedene klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Merseburg bzw. in den dort ausgewiesenen Gewerbegebieten an.

Die Umwandlung der bisher geplanten Grünfläche erfolgt zum Zwecke der Ausweisung einer Wohnbaufläche, auf der max. 5 Bauplätze für Eigenheime bereitgestellt werden können. Diese Flächen schließen unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an, welches bereits vor mehr als 20 Jahren erschlossen und mit den ersten Wohngebäuden bebaut worden ist. Nach einer Unterbrechung von mehreren Jahren wurde das Wohngebiet abschnittsweise weiter erschlossen und bebaut.

Die meisten der heutigen Bewohner in den seit den 2000er Jahren entstandenen Wohngebäuden sind mittlerer Jahrgänge, d. h. deren Kinder sind jetzt bereits erwachsen. Die Bereitstellung der Bauflächen dient u. a. der Bindung Geusaer Bürger, die Baugrundstücke im Ort suchen, die Ortslage kennen und lieben und mit ihrem Bleiben zur Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens beitragen.

Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung der beabsichtigten Änderung zeigt, dass der Bedarf für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Dies erfolgt allerdings nur in einem Rahmen, der für eine Eigenentwicklung der Ortslagen außerhalb der zentralen Orte angemessen ist.

Dem Fortzug von Einwohnern der Ortschaft Geusa soll mit der geplanten Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche entgegengewirkt werden, denn dieser würde auch das aktive Dorf- und Vereinsleben gefährden, da die jungen Einwohner oft gut in die Dorfgemeinschaft integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Geusa verlieren würden.

Mit der geplanten Festsetzung einer zusätzlichen Wohnbaufläche reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Geusa. Dies bestätigt sich auch durch die große Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planung der Eigenentwicklung dient und nicht gegen die regionalplanerischen Festlegungen des Sachlichen Teilplans verstößt.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Im Zuge der Planänderung für die Planungsregion Halle sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 22. Februar 2021 bis zum 24. April 2021.

Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Mit Schreiben vom 5. Juli 2022 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales, eingereicht.

Mit der noch nicht rechtswirksamen Planänderung des REP Halle 2010 (Stand 2021) liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vor, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Die Planänderung des REP Halle 2010 enthält keine regionalplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Planung im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben steht.

7 Planinhalte der Änderung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich unverändert beibehalten.

Unabhängig davon wurden die Teilgebiete entsprechend der aktuellen Flächenaufteilung teilweise zusammengefasst und neu nummeriert. Das betrifft u. a. die bisherigen Teilgebiete TG 9 bis TG 11.

Lediglich im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche eine Wohnbaufläche neu festgesetzt (Flurstück 29, Flur 2).

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen für die ergänzten Bauflächen im neuen Teilgebiet TG 5 wurden jeweils mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Lediglich im Bereich des Wendehammers wurde der Abstand zur Verkehrsfläche auf einen Meter reduziert.

In Teilen des Plangebietes ragt die realisierte Bebauung über die festgesetzten Baugrenzen. Die Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz.

Im nördlichen Teil der Straße An der Heerstraße (2. BA) wurden die Straßenverkehrsflächen teilweise in geringerer Breite ausgeführt als im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugrenzen werden nun unter Berücksichtigung der gebildeten Straßengrundstücke mit einem Abstand von 5 m bzw. 6 m zu diesen festgesetzt (vgl. hierzu auch Pkt. 7.3).

Das betrifft im 3. BA den überwiegenden Teil der Bebauung in der Straße Am Rotthügel. Unter Berücksichtigung des Bestandes wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zum Straßenflurstück neu festgesetzt.

Für die Flurstücke 489, 490 und 527 wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Zusammenhang mit festgesetzten Straßenverkehrsflächen erteilt (vgl. hierzu Pkt. 7.3).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, dass die zur Erschließung der Grundstücke 489 und 490 anzulegende Stichstraße um den Wendehammer verkürzt wurde. Diese Fläche konnte den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Für das Flurstück 527 führt der Verzicht auf die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche ebenfalls zur Einbeziehung dieser Fläche in die Wohnbaufläche und zur Anpassung des Verlaufs der Baugrenze.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der im neuen **Teilgebiet TG 5** (Flurstück 29, Flur 2) festgesetzten Bauflächen dient der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans am nördlichen Rand des Flurstücks 30 festgesetzte und inzwischen hergestellte 5,00 m breite befahrbare Wohnweg. Damit ist die Erschließung der voraussichtlich fünf im Teilgebiet TG 5 entstehenden Wohngrundstücke gewährleistet. Dieser öffentliche Wohnweg kann im Notfall auch von Krankenwagen, Feuerwehr und anderen Einsatzfahrzeugen genutzt werden. Verkehrsrechtlich wird voraussichtlich eine Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im nördlichen Teil der Straße **An der Heerstraße** (2. BA) wurden die Straßenverkehrsflächen teilweise in geringerer Breite ausgeführt als im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde hier an den Bestand und die entsprechend gebildeten Flurstücke angepasst.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche **Lange Gasse** ist entlang der Flurstücksgrenzen entsprechend dem Bestand erfolgt.

Vor Beginn des 1. Änderungsverfahrens wurden im **Bauabschnitt 2** vom Saalekreis Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans erteilt.

Die Befreiungen betreffen im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 489, 490 und 527 (alle Gemarkung Geusa, Flur 5) festgesetzte Straßenverkehrsflächen. Da der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans das gesamte ursprüngliche Plangebiet einschließt, wird die Planung an die erteilten Befreiungen angepasst.

Für die Flurstücke 489 und 490 ist Folgendes auszuführen:

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 1 der Stadt Merseburg sah auf den Grundstücken eine Baugrenze vor, die den Bau eines geplanten Wendehammers berücksichtigt. Aufgrund von Änderungen in der Erschließung war der Wendehammer nicht mehr notwendig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, dass die Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke 489 und 490 um den Wendehammer verkürzt wurde.

Für das Flurstück 527 gilt:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße wurde im Ergebnis der Grundstücksparzellierung für die Grundstückerschließung nicht benötigt und konnte demzufolge entfallen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt dies hinsichtlich der Abgrenzung der Verkehrsfläche, der Wohnbaufläche und des Verlaufs der Baugrenze.

Private Straßenverkehrsflächen

Zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden in den Bauabschnitten 2 und 3 private Straßenverkehrsflächen angelegt und dafür separate Grundstücke gebildet.

Entsprechend werden der in Privateigentum befindliche Abschnitt der Straße Hinter der Hütte (Flurstücke 231, 235 und 243) und die Stichstraße auf dem Flurstück 520 (im Südosten des Plangebietes) als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Fußwege

Der Wohnweg im Norden des Plangebietes und die Straße An der Heerstraße werden durch einen Fußweg verbunden, der gleichzeitig den Spielplatz erschließt. Dieser Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.4 Medientechnische Erschließung

Für die medientechnische Versorgung ist im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans keine Erweiterung der im Wohngebiet bereits bestehenden Netze erforderlich. Die für die Erschließung der im TG 5 geplanten Grundstücke notwendigen Leitungen wurden bereits im Rahmen der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans realisiert. Alle Medien wurden in der neuen Stichstraße Am Hallrain zwischen den Teilgebieten TG 4 und TG 5 verlegt.

7.5 Grünflächen

In den Geltungsbereich werden im Nordwesten die Flurstücke 238 und 239 einbezogen und als Grünfläche festgesetzt. Ziel ist es, auf dieser Fläche eine Ausgleichsmaßnahme umzusetzen (vgl. Pkt. 7.6).

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans entfallen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang der Geusaer Straße, der Straße Am Rotthügel (alt: Knapendorfer Weg) und der Straße An der Heerstraße (alt. Bogenweg) sowie die Randeingrünung im Osten und Norden.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ist zur Kompensation der sich aus der Änderung ergebenden Eingriffe eine Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Im Nordwesten befinden sich die Flurstücke 238 und 239 im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Flurstücke werden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Vorteil in der Erweiterung des Geltungsbereiches ist insbesondere in der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu sehen. Da sich die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist neben der Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag ergänzend eine Sicherung im Grundbuch notwendig. Es wird daher nicht noch in Rechte Dritter eingegriffen.

Die Fläche soll insgesamt als Ausgleichsmaßnahme hergestellt werden. Es wird in Fortführung des Konzeptes der 2. Änderung folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 und M 2 ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften. Die Anlage des Grünlandes hat außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zu erfolgen.

Als mesophiles Grünland wird eine artenreiche Wiese bezeichnet, die extensiv genutzt wird. Kennzeichnend ist eine standorttypische Artenzusammensetzung, die mit einem auffallend bunten Blühaspekt einhergeht. Insbesondere dieser Blühaspekt ist vor dem Hintergrund des Artenschutzes ein positiver Ansatz zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten.

Im Hinblick auf die Nutzung der beiden Ausgleichsflächen ist darauf hinzuweisen, dass ein mesophiles Grünland weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann. Es ist eine zweimalige Mahd im Jahr möglich, das Mahdgut kann durch einen Landwirt als Tierfutter verwertet werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits das Flurstück 483 in den Geltungsbereich einbezogen und mit gleichlautender Festsetzung als Kompensationsmaßnahme herangezogen. Auch wenn beide Flächen in einem Abstand von ca. 235 m festgesetzt sind, ist eine ökologische Verbindung zwischen den Flächen gegeben. Zum einen können Wanderungsbewegungen entlang des Ackerrandstreifens an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen und zum anderen ist die Entfernung für die meisten flugfähigen Insekten überwindbar. Es ist auch auf den nördlich der Maßnahme M 3 verlaufenden Graben mit Heckenstrukturen sowie den Feldweg in Verlängerung der Straße Am Rotthügel zu verweisen. Entlang dieses Feldweges wird die Maßnahme M 3 mit dem Ziel festgesetzt, die Baumreihe wiederherzustellen. Es sind insofern differenzierte Biotoptypen im Umfeld des Plangebietes vorhanden bzw. sollen entwickelt werden, deren ökologische Wirksamkeit sich nicht zuletzt aus dieser Vielfalt ergibt. Als Fazit bleibt festzustellen, dass sich die ökologischen Wirkungen beider Flächen somit erhöht.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Ansaat des Grünlandes einschließlich der dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen darf. Diese Brutzeit erstreckt sich von April bis Juli/August. Mit dieser zeitlichen Einschränkung wird verhindert, dass artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird auch die Festsetzung zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gestrichen. Das stellt einen Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG dar. Somit ergibt sich das Erfordernis, diese Baumpflanzungen anderweitig nachzuweisen. Entlang des Feldweges „Am Rotthügel“ ist eine Baumreihe nur noch ansatzweise vorhanden. Um diese wiederherzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 3 sind 60 gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt maximal 10 m. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm; Pflanzqualität Obstbaum: mindestens Halbstamm, Stammumfang ab 6 cm

Das Flurstück des Feldweges wird gleichfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Merseburg. Mit der Anpflanzung der Bäume entlang des Feldweges wird die Gehölzreihe dauerhaft gesichert. Aufgrund des Alters der vorhandenen

Baumreihe, sind die Bäume überwiegend abgängig, teilweise kommen bereits in den Lücken Sträucher und Sämlinge auf. Im Hinblick auf die Gliederung des Landschaftsbildes hat diese Baumreihe eine große Bedeutung.

Zum anderen kann der Ausgleich somit eingriffsnah erbracht werden.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe sind so erheblich, dass eine Kompensation im Plangebiet bzw. eingriffsnach nicht nachgewiesen werden kann. Dem Bebauungsplan wird daher eine externe Ausgleichsfläche zugordnet.

TF 2.5 Den Bauflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Gemarkung Merseburg, Flur 95, Teilfläche des Flurstückes 76 - Maßnahmefläche M 4

Es sind auf der ca. 3.050 m² großen Fläche Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen, Mutterbodenauftrag sowie Aufforstungsmaßnahmen zur Entwicklung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes durchzuführen. Die Aufforstungsmaßnahmen haben im Pflanzenverband von 2,0 m x 0,75 m zu erfolgen.

An der Bundesstraße B 181 befindet sich ein Garagenkomplex, dessen Nutzung aufgegeben worden ist. Der östliche Teil ist bereits im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme abgerissen und aufgeforstet worden. Daran anschließend wird eine Teilfläche von ca. 3.050 m² zur Kompensation der 3. Änderung zurückgebaut. Es erfolgt anschließend gleichfalls eine Anpflanzung mit dem Ziel, einen Laubholz-Mischwald zu entwickeln.

8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

8.1 Bergbauberechtigungen

Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit folgender Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Dürrenberg
Nr. der Berechtigung	II-A-d-40/92-4738
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Stadt Bad Dürrenberg, Fichtestraße 6, 06231 Bad Dürrenberg

Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

8.2 Mittelspannungsleitung

Der Änderungsbereich (Bauabschnitt IV) wird im Bereich der Flurstücke 29 und 30 (Flur 2) von einem 20kV-Kabel/-Freileitung der Stadtwerke Merseburg gequert.

Der Verlauf des Kabels/der Freileitung wurde in die Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Mittelspannungsleitung wurde mit einem Leitungsrecht gesichert. Seitens der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd wurde darauf hingewiesen, dass ein Rückbau der Freileitung bzw. Neuverkabelung in der Geusaer Straße notwendig ist.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird der gesamte Geltungsbereich überplant. Im Hinblick auf Natur und Landschaft sind die Änderungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese resultieren aus dem Wegfall der Festsetzungen zur Randeingrünung sowie von straßenbegleitenden Baumpflanzungen. Zur Kompensation wird im Nordwesten eine Fläche einbezogen und mit einer Maßnahme zur Kompensation festgesetzt. Das Ziel dieser Maßnahme orientiert sich an der mit der 2. Änderung bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahme.

Der Eingriffsumfang ist jedoch erheblich und kann mit dieser Ausgleichsmaßnahme nicht vollständig kompensiert werden. Es werden daher entlang eines Feldweges die notwendigen Ersatzbaumpflanzungen festgesetzt sowie als Ausgleich für die zusätzlich zulässigen Versiegelungen eine Entsiegelungsmaßnahme auf einem ehemaligen Garagenstandort. Mit diesem Maßnahmenkonzept kann eine vollständige Kompensation nachgewiesen werden.

Belange des Artenschutzes

Mit der Planänderung sind keine Belange des Artenschutzes betroffen. Es entfallen im Wesentlichen zeichnerisch und textlich festgesetzte grünordnerische Maßnahmen bzw. es erfolgen Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen zu den Straßen bzw. Baugrenzen an den Umsetzungsstand. Mit diesen Änderungen werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sein können Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechtes auszulösen. Die Straßenflächen im Plangebiet sind hergestellt. Es ist nicht beabsichtigt, nachträglich Baumpflanzungen vorzunehmen. Die mit einer Randeingrünung festgesetzten Flächen sind bereits in die angrenzenden Grundstücke einbezogen bzw. werden durch diese genutzt.

Als Fazit ergibt sich demnach, dass Belange des speziellen Artenschutzes mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

9.2 Belange der Bevölkerung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nur wenige zusätzliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ermöglicht (voraussichtlich 5 Grundstücke). Damit sind keine relevanten Auswirkungen auf die Bevölkerung verbunden.

9.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit des Wohngebietes insgesamt wird durch die geringfügige Vergrößerung der Wohnbaufläche und den teilweisen Verzicht auf bisher festgesetzten Grünflächen nicht beeinträchtigt (vgl. hierzu Pkt. 6.5).

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Teil B Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 3 und 5 der Begründung, Teil A verwiesen.

In die 3. Änderung des Bebauungsplans wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Ziel ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die tatsächliche Umsetzung anzupassen. Das umfasst Anpassungen der Baugrenzen und der Verkehrsflächen. Diese Anpassungen sind jedoch nicht eingriffsrelevant und haben auch sonst keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Änderung entfallen die Festsetzungen zur Randeingrünung und zu Baumpflanzungen entlang der Straßen. Weiterhin wird eine Grünfläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus dem sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernis werden im Nordwesten die Flurstücke 238 und 239 in den Geltungsbereich einbezogen und als Grünfläche mit einer Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Des Weiteren wird im Norden des Plangebietes das Flurstück 115/39 in den Geltungsbereich einbezogen, um den Ausgleich für die Baumpflanzungen nachzuweisen.

Zum Ausgleich für die Überplanung der Grünfläche soll ein Teil eines Garagenstandortes zurückgebaut und ein Laubholz-Mischwald entwickelt werden.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der Begründung, Teil A sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Umweltprüfung auf den rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt wird und somit die Auswirkungen auf die Umwelt, die sich aus der Änderung ergeben können, im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu beschreiben und bewerten sind.

Zum Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 2.3.1 im Umweltbericht verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-

Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs und der Ziele der 3. Änderung sind folgende Belange in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Für die weiteren Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind mit der Änderung keine Auswirkungen zu erwarten.

1.2.3 Fachplanungen

Zur Berücksichtigung der Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Geusa, einem Ortsteil von Merseburg. Dieser Ortsteil befindet sich westlich der Kernstadt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Westen an ausgedehnte Ackerflächen an. Im Süden wird er durch die Geusaer Straße begrenzt.

Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme des WA-Teilgebietes TG 8 sowie des Spielplatzes und der Maßnahmefläche M 1 umgesetzt. Der Spielplatz befindet sich derzeit in der Umsetzung.

2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus

werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zur Randeingrünung im TG 11 und TG 1 die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken in einer Breite von 8 – 13 m fest. Die Festsetzung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.215 m².

Des Weiteren sind entlang der Geusaer Straße, des Knapendorfer Weges (neu: Am Rotthügel) und des Bogenweges (neu: An der Heerstraße) insgesamt 60 Laubbäume zum Anpflanzen festgesetzt.

In die Änderung wird eine Fläche (Flurstücke 238 und 239) einbezogen, die derzeit noch als Acker genutzt wird bzw. nach Nutzungsaufgabe brach gefallen ist und die als Ausgleichsfläche entwickelt werden soll.

Da die Fläche bislang als Intensivacker genutzt wurde, sind keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen zu erwarten.

Auch im Bereich des einbezogenen Feldweges sind keine geschützten Arten zu erwarten.

Faunistisches Artenspektrum

Es haben keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren stattgefunden. Aufgrund der noch andauernden Ackernutzung im Bereich der künftigen Grünfläche M 2 können Feldlerchen vorkommen. Eine Habitateignung für Zauneidechsen ist nicht gegeben, da die Wohngrundstücke unmittelbar an den Acker angrenzen und der Ackerrandstreifen keine Eignung aufweist (verschattet, mit Gehölzen bestanden, Rasenschnittablagerungen....). Die bereits als Gartenflächen genutzten Pflanzgebote weisen aufgrund der intensiven Pflege keine Eignung als Lebensraum für Tiere auf.

Biotopverbund

Der Änderungsbereich weist aufgrund der baulichen Nutzung keine Funktionen für den Biotopverbund auf. Es grenzen auch keine Strukturen an, die dem Biotopverbund dienen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene europarechtlich geschützten Gebiet ist das FFH-Gebiet „Geiselniederung westlich Merseburg“ (DE 4637 301) in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend verordnet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das flächenhafte Naturdenkmal "Kliagraben Geusa" südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 0,3 km und das Landschaftsschutzgebiet „Geiselaue“ in ca. 0,9 km Abstand südöstlich gelegen.

Demnach befinden sich im Wirkungsbereich des Plangebietes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

2.1.2.2 Fläche

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die Erweiterung um die Flurstücke 483, 238, 239 und 115/39 der Flur 2 in der Gemarkung Geusa sowie dem Flurstück 79 der Flur 95 in der Gemarkung Merseburg. Das Flurstück 79 ist im betreffenden Bereich mit Garagen bebaut, deren Nutzung aufgegeben worden ist.

2.1.2.3 Boden

Die Änderung des Bebauungsplans ist nur untergeordnet mit einer Inanspruchnahme von Bodenfläche verbunden. Diese umfasst die in den Geltungsbereich einbezogene Ackerfläche (Flst. 238 und 239) sowie das Wegeflurstück 115/39. Für den Garagenstandort ist festzustellen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

2. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb der durch die Änderung berührten Festsetzung stehen nur noch eingeschränkt natürlich gewachsene Böden an. Die un bebauten Bodenflächen sind durch Um- und Ablagerungen gekennzeichnet, die die Funktion als Lebensraum für Pflanzen zwar erfüllen können, sie weisen jedoch durch die Umlagerungsprozesse nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die bislang unversiegelten Flächen sind zudem Bestandteil des Naturhaushaltes, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern.

Im Hinblick auf die in den Geltungsbereich einbezogene Ackerfläche ist festzustellen, dass es sich dabei um einen hochwertigen Ackerboden mit einer hohen Ackerzahl handelt, der die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllt.

Im Bereich des Garagenstandortes hingegen ist von einer vollständigen Überprägung des Bodens durch Garagen und Zufahrten ausgegangen werden. Im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktion kann festgestellt werden, dass lediglich die Funktionen für den Wasserhaushalt noch bestehen.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für den Geltungsbereich aufgrund der Festsetzungen die Funktion für Siedlung und Erholung.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zu Grundwasserflurabständen bzw. zur Grundwasserqualität vor.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Umfeld sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für den Geltungsbereich ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der geringen Größe und der umgebenden Bebauung keine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Ortsbild wird durch die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum geprägt. Nach Norden öffnet sich der freie Landschaftsraum mit einer ausgedehnten Ackerflur.

Der Geltungsbereich weist mit zwei Grünflächen einschließlich Spielplatz eine Aufenthaltsqualität und damit Erholungseignung auf.

2.1.2.8 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem durch Wohnen dominierten Bereich der Ortschaft Geusa. Auch im Plangebiet ist ausschließlich Wohnen vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Vorbelastungen bestehen. Umgekehrt gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch keine negativen Wirkungen aus, die die Wohnqualität im Umfeld beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich umfasst mit den Grünflächen und dem Spielplatz ein Erholungspotenzial.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

2.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetieren jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

In der Beschreibung zu den Schutzgütern wurde bereits ausgeführt, dass im Randbereich Baum-Strauchhecken herzustellen sowie straßenbegleitende Bäume anzupflanzen sind.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Festsetzung zum Anpflanzen der Baum-Strauchhecken und der Straßenbäume zu streichen. Zudem wird eine Grünfläche mit einer Baufläche überplant.

Zum Ausgleich von Eingriffen sind Maßnahmen umzusetzen, die die verlorengehenden Funktionen kompensieren.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung der 3. Änderung ist die Errichtung weiterer 5 Einfamilienhäuser verbunden.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei den Änderungen um eine Entnahme von Hecken und Einzelbäumen sowie einer Grünfläche.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Änderungen sind nicht mit Emissionen verbunden.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Änderungen sind nicht mit der Erzeugung von Abfällen verbunden.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in

Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf Tiere im Hinblick auf die Überplanung der Acker- bzw. Ruderalfläche (Flst. 238 und 239) zu erwarten. Das führt ggf. zu einem Verlust von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Feldlerchen.

In den als Randeingrünung zu pflanzenden Hecken wäre gleichfalls ein Potenzial als Brutplatz für Vögel gegeben.

Pflanzen

Anlagebedingt werden ca. 5.215 m² Baum-Strauchhecke und 60 Laubbäume entnommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme von Feldlerchen keine besonders geschützten Arten vor. Eine Betroffenheit der Art kann über eine bauzeitliche Einschränkung vermieden werden.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei den Änderungen um festgesetzte Pflanzgebote innerhalb des Wohngebietes sowie eine festgesetzte Grünfläche. Es sind aus der Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu ermitteln.

2.2.3.3 Boden

Die 3. Änderung ist mit der Überplanung der Grünfläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenfläche verbunden. Dem wird die Entsiegelung von Garagen gegenübergestellt.

Im Bereich der Maßnahmefläche M 2 wird die Nutzung von Acker bzw. Ruderalflur in Grünland geändert.

2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen sind weder auf das Grundwasser noch auf Oberflächengewässer zu ermitteln.

2.2.3.5 Klima, Luft

Mit der 3. Änderung ist nur in sehr geringem Umfang eine zusätzliche Versiegelung verbunden ist, es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2.3.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich insbesondere mit dem Wegfall der Randeingrünung ändern. Jedoch werden die Auswirkungen nicht erheblich sein, da die Anpflanzungen auf den Grundstücksflächen vorgenommen werden sollten und auf den Grundstücksgrenzen die Einfriedung errichtet worden ist. Die Einfriedung bleibt erhalten.

Mit dem Wegfall der Grünfläche geht darüber hinaus auch eine Fläche verloren, die zum Spielen bzw. für den Aufenthalt nutzbar gewesen wäre. Es wird diesbezüglich auch auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand verwiesen. Zum Spaziergehen besteht über die Straße Am Rotthügel eine direkte Verbindung zu einem Feldweg. Als Treffpunkt für die Bewohner bleibt die Grünfläche im Bereich Geusaer Straße / Weinbergrain erhalten, die bereits vorhanden ist.

2.2.3.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind keine Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu erwarten.

2.2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

2.2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Vorhaben berührt.

2.2.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die genannten Aspekte sind für die 3. Änderung nicht relevant.

2.2.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

2.2.3.13 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen verbunden, die auf die Überplanung der Baum-Strauchhecken und der Straßenbäume zurückzuführen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Die Kompensation der Eingriffe soll mit ergänzend in den Geltungsbereich einbezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Auf der Grundlage der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird eine derzeit noch als Acker/Ruderalfläche genutzten Fläche zu einem mesophilen Grünland entwickelt (Maßnahmefläche M 2).

Darüber hinaus soll im Bereich des Garagenstandortes an der B 181 (Werderscher Straße) ein äquivalenter Rückbau von Garagen erfolgen. In Fortführung einer bereits vorhandenen Aufforstung wird die Rückbaufläche anschließend gleichfalls als Mischwald hergestellt.

Für die in den Straßenräumen nicht angepflanzten Bäume sollen entlang des Feldweges in Verlängerung der Straße Am Rothügel 60 Laubbäume oder Obstbäume in eine abgängige Baumreihe gepflanzt werden. Der Ausgleich erfolgt somit vollständig im Verhältnis 1 : 1 und zudem eingriffsnah.

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 2.3 bzw. im Punkt 6.6 der Begründung Teil A beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Eingriffsrelevant wird die mit der 3. Änderung beabsichtigte Streichung der Festsetzung zur Anpflanzung eines Flurgehölzes entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Acker. Dieses Flurgehölz wird im Ausgangswert entsprechend der Festsetzung I. Abs. 5 als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten mit einem Planwert von 15 Biotopwertpunkten angesetzt. Da auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt wird, ist, auch um die Vergleichbarkeit zu wahren, nur der Planwert zu berücksichtigen.

Mit der 3. Änderung wird zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche (= Hausgärten) keine ergänzende Festsetzung getroffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt unter II. Abs. 4 Vegetationsfläche und unter I. Abs. 3 eine Anpflanzung von Laubbäumen fest, deren Anzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zu errechnen ist. Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen werden die Flächenansätze gemittelt und mit / Biotopwertpunkten je m² angesetzt. Das entspricht in der Wertigkeit einem Scherrasen.

Des Weiteren ist eingriffsrelevant die Überplanung der Grünfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Fläche wird mit der 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3) festgesetzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Defizit aus. Zum Ausgleich werden in den Änderungsbereich daher Ausgleichsflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Flurstücke 238 und 239 (Maßnahmefläche M 2) haben insgesamt eine Fläche von ca. 4.120 m², die vollständig herangezogen wird.

Die Baumpflanzungen werden im Verhältnis 1 : 1 innerhalb der Maßnahmefläche M 3 kompensiert.

Des Weiteren wird das Flurstück 76 der Flur 95 in der Gemarkung Merseburg teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Änderung im TG 11</u>						
HGA	Feldgehölz, überw. heimisch	15	5.215	-	78.225	-
(GSB)	Fl. außerh. zulässiger Grundfläche	7	-	5.215	-	36.505
	<i>Summe</i>		5.215	5.215	78.225	36.505
<u>Änderung TG 8</u>						
HYA	Grünfläche (Gebüsch, überw. heimisch)	16	3.550	-	56.800	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,3)	0	-	1.065	-	-
(GSB)	Fl. außerh. zulässiger Grundfläche	7	-	2.485	-	17.395
	<i>Summe</i>		3.550	3.550	56.800	17.395
<u>Baumpflanzungen</u>						
HRB	Baumreihe aus 60 Einzelbäumen	9	1.200	-	10.800	-
	Eingriff					- 91.925
<u>Maßnahme M 2 (Flst. 238 + 239)</u>						
AI	Intensivacker	5	2.740	-	13.700	-
URA	Ruderalflur	14	1.380	-	19.320	-
GMA	mesophiles Grünland	16	-	4.120	-	65.920
	<i>Aufwertungspotenzial</i>					32.900
<u>Maßnahme M 3 (Flst. 115/39)</u>						
HRB	Baumreihe, Anpflanzung 60 Bäume	9	-	1.200	-	10.800
	<i>Aufwertungspotenzial</i>					10.800
<u>Maßnahme M 4 (Flst. 76)</u>						
VS/BS	Fläche versiegelt	0	3.050	-	-	-
XQV	Laubholz-Mischbestand	16	-	3.050	-	48.800
	<i>Aufwertungspotenzial</i>					48.800
	Ausgleich insgesamt					92.500

Im Ergebnis der Bilanzierung wird festgestellt, dass mit den Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die Änderung nicht berührt. Die Ansaat des Grünlandes erfolgt außerhalb der Brutzeit von Feldlerchen. Nach Etablierung des Grünlandes ist die Fläche wieder als Brutplatz nutzbar.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und der Planinhalte gibt es für den Geltungsbereich nicht, da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, der hinsichtlich der Bauflächen nahezu vollständig umgesetzt ist.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den beabsichtigten Änderungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgte eine Potenzialeinschätzung hinsichtlich zu erwartender Tierarten.

Für die Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts herangezogen.

3.1.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Aus der Umweltprüfung haben sich keine Maßnahmen ergeben, die zu sichern sind.

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt Merseburg zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebungen und -berichterstattungen durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die planende Stelle (Stadtentwicklungsamt) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Artenschutzkonzept

Aus den artenschutzrechtlichen Betrachtungen ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoring.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Wohnbaustandort am Knapendorfer Weg in Geusa liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser soll mit einer 3. Änderung an den Umsetzungsstand angepasst werden. Aus den Anpassungen der Baugrenzen und der Verkehrsflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Gegenstand der Änderung sind zudem grünordnerische Festsetzungen. Diese Änderungen sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese Eingriffe können durch die Einbeziehung von Flurstücken und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- [1] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts. Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001)
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- [3] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013

Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie BauNVO

- (1) Die Baufläche ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 4 Absätze 1 und 2 BauNVO.
- (2) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind eine maximale Grundflächenzahl mit 0,2 und eine maximale Geschoßflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

- (3) Auf jedem Grundstück sind Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen oder Drahtballen, einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm oder Obstbäume der Qualität Stammumfang 10 - 12 cm als Halb- und Hochstamm wahlweise mit oder ohne Ballen zu pflanzen und zwar:

- auf Grundstücken, die größer als 500 m² sind, mindestens 3 Bäume
- auf Grundstücken mit einer Größe von 250 m² bis 500 m² mindestens 2 Bäume
- auf Grundstücken, die kleiner als 250 m² sind, mindestens 1 Baum.

- (4) An der Geusaer Straße ist über die gesamte Länge im Geltungsbereich eine Reihe Alleebäume in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen oder Drahtballen, einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm im Abstand von 10 bis 15 m unter Berücksichtigung der Grundstücksauffahrten und der Straßeneinmündungen zu pflanzen. Die Unterpflanzung der Alleebäume erfolgt durchgängig als Streifen mit bodendeckenden Sträuchern (2 - 4 Stck./m² ca. 2,0 m breit).

Ebenso sind am Knapendorfer Weg und am Bogenweg Alleebäume in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen oder Drahtballen, einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm im Abstand von 10 bis 15 m, einreihig, unter Berücksichtigung der Einmündung der Stichstraßen und Grundstückseinfahrten zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in 4 m² Größe auszubilden und mit 2 - 4 bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

- (5) An den Grenzen zum offenen Feld ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Flurpflanzung, bestehend aus Sträuchern ohne Ballen, Größe 60 - 150 cm, Heistern in der Qualität von 150 - 250 cm mit und ohne Ballen bzw. Hochstamm mit Ballen in der Qualität von 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Im Mittel ist je 2 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen. Je 100 m² ist ein Heister oder Hochstamm zu pflanzen.
- (6) In den öffentlichen Grünflächen und Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sind Sträucher mit und ohne Ballen in der Qualität von 0,6 - 1,50 m, je m² Ø 1 Strauch, je 150 m² 1 Großheister oder Hochstamm in der Qualität 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen und Drahtballen zu pflanzen.
- (7) Für die Abfallentsorgung sind ausreichend bemessene Standplätze auf den Grundstücken anzulegen.

II. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 und 4 BauO Sachsen-Anhalt

- (1) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig. Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- (2) Sichtwerbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Sie muß sich harmonisch in die Fassadengestaltung bzw. in die Gestaltung der Grundstückseinfriedung einordnen.

- (3) Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Gehwege auf den Grundstücken, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze sollen in den Fugen durchlässige Pflasterbeläge oder Rasensteinpflaster erhalten.
- (4) Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.
- (5) Für die Einfriedung der Grundstücke der alten bäuerlichen Gehöfte an den alten, weitgehend geschlossenen Dorfstraßen sind Mauern zu verwenden, die in ihrer Höhe und Ausführung den traditionellen Einfriedungen angepaßt sind.

Im übrigen sind geschnittene oder auch frei wachsende Hecken bevorzugt gegenüber Zäunen anzuwenden. Werden Zäune mit Hecken vorgesehen, dann sind die Zäune auf der von der Straßenseite abgewandten Seite der Hecke zu errichten.

Werden Zäune ohne Hecken verwendet, dann sind Holzzäune zu bevorzugen. Die Höhe der Hecken darf 1,20 m und die der Zäune 0,80 m nicht überschreiten.

Als Straucharten sind für die Grundstückseinfriedung vorzugsweise die im Grünordnungsplan angegebenen Pflanzen zu verwenden.

- (6) Die auf den Grundstücken zu schaffenden Standplätze für die Abfallentsorgung sind mit Einfassungen aus Hecken oder begrünten Wänden zu versehen, die 30 cm höher als die Abfallbehälter sein sollen.
- (7) Die öffentlichen Freiflächen und Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sollen eine einfache landschaftsgebundene Gestaltung erhalten. Sie sind durch raumbildende Gehölzpflanzungen, krautreiche Wiesenflächen, wassergebundene Wegeflächen sowie Ruhe- und Sitzplätze zu gestalten. ·

Bei der Ausführung des Spielplatzes sollen vorrangig Holz, Findlinge, Tauwerk u. ä. Materialien Verwendung finden.

III. Hinweise

- (1) Die im Plangebiet angelegten Vegetationsflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind in direktem zeitlichen Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu realisieren.
- (3) Es wird eine Begrünung der Fassaden, Dächer, Garagen, Carports, Terrassen und Pergolen angestrebt. Dafür sind vorzugsweise die im Grünordnungsplan angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

Pflanzgebote des Grünordnungsplanes

Straßenbäume

Knapendorfer Weg westliche Seite	Acer pseudoplatanus 'Erectum' (kegelförmiger Bergahorn)
Geusaer Straße nördliche Seite	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche) - Starkbaum
Bogenstraße östliche Seite	Carpinus betulus (Hainbuche)

Straßenbegleitendes Verkehrsgrün

Berberis thunbergii	(Hecken-Berberitze)
Ligustrum vulgare 'Lodense'	(niedriger Liguster)
Lonicera pileata	(Böschungsmyrte)
Mahonia	(Mahonie)
Rotentilla fruticosa	(Fingerstrauch)
Rosa rugosa	(Apfelrose)
Salix purpurea nana	(niedrige Purpurweide)
Spiraea bumalda 'A. Waterer'	(rote Sommer-Spiere)
Symphoricarpos ch. 'Hancock'	(niedrige Purpurbeere)

Öffentliche Grünanlagen und Gemeinbedarfsfläche, Spielplatz

Baumartenfestlegung:

Sorbus-Arten	(Ebereschen)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Betula-Arten	(Birken)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Acer saccharinum	(Silberahorn als Solitär)

Straucharten (zur Auswahl):

Corylus avellana	(Haselnuß)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa multiflora	(Büschel-Rose)
Amelanchier	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Salix caprea	(Salweide)

Freiflächen am Teich (Regenrückhaltebecken)

Baumarten (zur Auswahl):

Fraxinus	(Esche)
Salix	(Weidenarten)
Populus simonii	(Birkenpappel)
Acer saccharinum	(Silberahorn als Solitär)

Vogelschutzgehölze (Corylus, Cornus, Salix, Prunus padus, Viburnum opulus, Rosa canina, Ligustrum vulgare)

Flurpflanzungen

Baumarten (zur Auswahl):

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)

Ulmus minor

(Feldulme)

Straucharten (zur Auswahl):

Cornus sanguinea

(Roter Hartriegel)

Corylus avellana

(Haselnuß)

Craetaegus monogyna

(Weißdorn)

Euonymus europaea

(Pfaffenhütchen)

Prunus padus

(Auen-Traubenkirsche)

Prunus spinosa

(Schlehndorn)

Rhamnus frangula

(Faulbaum)

Rosa canina

(Hunds-Rose)

Rubus fruticosus

(Gewöhnl. Brombeere)

Salix caprea

(Salweide)

Sambucus nigra

(Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus

(Schneeball)

Wohngrundstücke

Baumarten (zur Auswahl):

Crataegus Carrierei

(Apfeldorn)

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

(Rotdorn)

Malus in Sorten

(Zierapfel)

Prunus serrulata 'Kanzan'

(Hohe Nelkenkirsche)

(nur vereinzelt)

Pyrus calleryana

(Wildbirne)

Salix caprea mas

(Echte Salweide)

Sorbus aucuparia - Sorten

(Eberesche)

und Obstbäume verschiedener Arten
(alle Kulturobstarten des LSA)

Straucharten (zur Auswahl):

Cornus mas

(Kornelkirsche)

Ligustrum vulgare

(Liguster)

Euonymus europaeus

(Pfaffenhütchen)

Spiraea - Arten

(Spierstrauch)

Rosa - Arten

(Wildrosen)

Prunus padus

(Traubenkirsche)

Corylus

(Haselnuß)

Symphoricarpos

(Korallen- und Schneebeere)

Syringa

(Flieder)