

Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 2 „Schänkberg“ Ortschaft Angersdorf

2. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Oktober 2024



Planungsträger: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Auftraggeber: Baugrund Halle GmbH
Straße der OdF 4
06112 Halle (Saale)

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 - 0

Autoren: Dipl.-Geograf
Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 24-542

Bearbeitungsstand: Oktober 2024

Verfahrensstand: **Entwurf**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	5
2	Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	5
3	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	6
4	Verfahren.....	6
4.1	Verfahrensverlauf	6
5	Übergeordnete Planungen	7
5.1	Landes- und Regionalplanung	7
5.2	Flächennutzungsplan.....	8
5.3	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Teutschenthal	8
6	Darstellungsform der 2. vereinfachten Änderung	9
7	Planinhalte der 2. vereinfachten Änderung	9
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 bis 15 BauNVO).....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)..	10
7.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	11
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	11
7.5	Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB).....	12
7.6	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	13
7.7	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	14
7.9	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB).....	15
7.9.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
7.9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
7.9.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit b) BauGB).....	17
7.10	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
7.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauO LSA)	19
7.12	Hinweise	20
8	Flächenbilanz.....	21

9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
9.1	Natur und Landschaft	21
9.1.1	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen	21
9.1.2	Belange des Artenschutzes	23
9.2	Bevölkerung.....	24
9.3	Wirtschaft	24
9.4	Sonstige Auswirkungen	25
10	Quellenverzeichnis	25

Tabellen

Tab. 9.1:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	23
-----------	---	----

Anlagen:

- Anlage 1: Baugrundbüro Klein GmbH: Standsicherheitsnachweis Bauvorhaben S- und E-Böschung Baugebiet Schänkeberg, Angersdorf, gültig als Nachweis Böschungs-/Geländebruch (EC 7/DIN 4084), 22.09.2022

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Schänkberg“ in der Fassung der 1. Änderung erlangte mit Bekanntmachung am 18.07.2006 Rechtskraft.

Er besteht aus den Teilen

- A. Festsetzungen durch Planzeichen, M 1:1.000
- B. Erläuterung der Planzeichen
- C. Festsetzung durch Text
- D. Hinweise
- E. Begründung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus diesem rechtsgültigen Planungsstand entwickelt.

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die ehem. selbstständige Gemeinde Angersdorf besteht ein seit dem 18.07.2006 rechtswirksamer Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und zu einem geringen Anteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten rechtswirksame Flächennutzungspläne bis zum Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet Teutschenthal fort.

2 Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schänkberg“ in der Fassung der 1. Änderung setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) fest. Für das Allgemeine Wohngebiet sind vorrangig Einzel- und Doppelhäuser und vereinzelt Reihenhäuser zulässig. Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Stellplätze sowie grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) getroffen. Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Umsetzungsgrades von zwei bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bereits entwickelten Teilflächen (Gemeinbedarfsfläche im Nordosten sowie Gebäudebestand -Geschoßwohnungsbau- im Süden des Geltungsbereiches). Es erfolgte weiterhin die Festsetzung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Regelung von Dachform, Dachneigung und Fassaden sowie der Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

Nachfragebedingt wurden im Rahmen der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“ in der Fassung der 1. Änderung zahlreiche Befreiungen von einzelnen Festsetzungen erteilt. Des Weiteren war eine Befreiung im Zuge der Baugenehmigung zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der festgesetzten Teilgebiete WA 24 und 25 sowie GEe 2 notwendig.

Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 stellt die vollständige Abbildung der zukünftig gewollten Planungsabsicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“ dar. In diesem Zusammenhang sind einzelne Festsetzungen entsprechend bereits erteilter Baugenehmigungen bzw. Befreiungsanträge anzupassen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen für die noch zu entwickelnden WA-Teilgebiete unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsicht zur Errichtung von vornehmlich Einzel- und Doppelhäusern anzupassen. Weiterhin ist eine Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Im Ergebnis der 2. vereinfachten Änderung sollen bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren Befreiungen im Zuge der Baugenehmigung erforderlich sein.

3 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Planungsumgriff der 2. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schänkberg“ in der Ortschaft Angersdorf.

Der Planungsumgriff beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke der Gemarkung Angersdorf, Flur 4 vollständig:

889, 890, 891, 893, 895, 896, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 1012, 1013, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1031, 1032, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1048, 1049, 1050, 1051, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1067, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122,

1/2, 1/4, 1/5, 1/6, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/11, 22/14, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 24/8, 24/17, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, 24/22, 24/23, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/21, 26/22, 26/27, 26/30, 26/31, 27/4, 27/7, 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/14, 27/15, 27/20, 27/22, 28/3, 28/4, 28/6, 28/7, 28/8, 29/1, 69/26.

Die zu überplanende Fläche weist eine Größe von ca. 12,2 ha auf.

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensverlauf

Das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“ wurde am 14.05.2024 durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates eingeleitet (Beschluss-Nr. 407/2024).

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden kann.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in der Fassung der Planänderung vom 22. August 2023 (REP Halle 2010, PÄ 2023), rechtswirksam seit dem 15.12.2023
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (STpZO 2019), am 28.03.2020 in Kraft getreten.

Im LEP-LSA 2010 wird hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13). Mit dem Vorhaben wird diesem Grundsatz entsprochen, da durch die 2. Änderung ein bereits bestehender Bebauungsplan überplant wird. Es erfolgt keine Flächenneuanspruchnahme.

Im REP Halle werden keine Festlegungen getroffen, die im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen sind.

Der STpZO 2019 ordnet die Gemeinde dem Ländlichen Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle - der den Verdichtungsraum umgebende Raum – zu. Dabei wird folgende Festlegung getroffen: *„Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle ist ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland. Der Freiraumsicherung ist hier ein hoher Stellenwert einzuräumen“* (Planänderung REP Halle 2010 5.1.3. Z1). Damit wird mit dem Vorhaben den Festlegungen des STpZA 2019 entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die ehem. selbstständige Gemeinde Angersdorf besteht ein seit dem 18.07.2006 rechtswirksamer Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und zu einem geringen Anteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten rechtswirksame Flächennutzungspläne bis zum Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet Teutschenthal fort.

Aktuell erfolgt die Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes Teutschenthal [1]. Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt, die Entwurfsfassung befindet sich in Erarbeitung. Der gesamtgemeindliche Flächennutzungsplan stellte das Plangebiet bereits in der Vorentwurfsfassung (Stand Februar 2023 / 1. März 2023) als Wohnbaufläche dar. Damit wird die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge der Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes Teutschenthal erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung sowie die Ableitung von Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Wohnbedarfe.

Die Gemeinde Teutschenthal verfolgt das Ziel, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung weiterhin abzufangen und Konsolidierung der Einwohnerzahlen zu erreichen. U.a. sollen auf der Basis eines differenzierten Angebotes an Flächen und Baustrukturen und Angeboten einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden und andererseits die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern [1].

Darüber hinaus sind zukünftig die Standorte mit bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen vorrangig zu entwickeln.

Diesem Ziel wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 entsprochen. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgte die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten durch die Festsetzung der Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festsetzung der Zweigeschossigkeit der zu errichtenden Gebäude.

5.3 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Teutschenthal

Hinsichtlich der Zielstellung der zukünftigen Siedlungsentwicklung wird im IG EK [2] ausgeführt, dass eine positive Entwicklung des Wohnungsbestandes bzw. der Bautätigkeiten erfolgt sowie eine steigende Nachfrage nach Wohnraum im ländlichen Umfeld von Halle besteht. Als ein Entwicklungsansatz und konkrete Maßnahme wird die Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes „Schänkberg“ festgelegt, um Zuzug u.a. junger Familien zu generieren. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen festgelegt [2]:

- Sicherung des bestehenden Kinderbetreuungsangebotes durch einen Ersatzneubau Kita
- Erhalt und Ausbau des Vereinshauses
- Einrichtung eines Jugendclubs durch Integration im Vereinshaus oder perspektivisch durch Nachnutzung des freiwerdenden Kita-Gebäudes (langfristig)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“ erfolgt die Berücksichtigung der Festlegungen des IG EK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

6 Darstellungsform der 2. vereinfachten Änderung

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit folgender Nutzungsgenehmigung: Geobasisdaten / Stand © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8005321-12.

Die Planzeichnung (Teil A) mit der Erläuterung der Planzeichen (Teil B - Legende) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil C) und die Hinweise (Teil D) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung werden entsprechend der bestehenden aktuellen Gegebenheiten (Umsetzungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplans, der Berücksichtigung der bereits erteilten Baugenehmigungen bzw. Befreiungsanträge) sowie der zukünftigen städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet angepasst.

Grundlegend werden durch die 2. vereinfachte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf der Planzeichnung werden die im Rahmen der 2. Änderung vorgenommenen Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans gekennzeichnet (gelöschte Festsetzungen/Textpassagen wurden durchgestrichen, neu aufgenommene Festsetzungen/Textpassagen wurden durch roten Text gekennzeichnet).

In der Begründung der 2. vereinfachten Änderung werden ausschließlich Aussagen zu den vorgenommenen Änderungen getroffen. Die Begründung ist daher immer nur **im Zusammenhang mit der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“** zu sehen.

7 Planinhalte der 2. vereinfachten Änderung

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung werden einzelne Festsetzungen entsprechend bestehender aktueller Gegebenheiten (Umsetzungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung unter Berücksichtigung der bereits erteilten Genehmigungen bzw. Befreiungsanträge) geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung, welche nicht geändert werden, gelten auch weiterhin fort. Es besteht auch keine Veranlassung zur Änderung.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalt des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches soll zukünftig keine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Der Standort soll vorrangig dem Wohnen dienen.

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) wird aufgrund seiner Lage und Größe in Verbindung der fehlenden Nachfrage nach kleineren eingeschränkten gewerblichen Bauflächen nicht weitergeführt. Es soll zukünftig der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung stehen.

Das westlich des Kreisels festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2) sowie das westlich an das GEe 2 angrenzende Allgemeine Wohngebiet (Baufelder WA 24 und WA 25) soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) entwickelt werden. Der entsprechende Bauantrag zur Errichtung der Kindertagesstätte wurde bereits eingereicht und in Verbindung mit einem Befreiungsantrag genehmigt.

Aus diesem Grund werden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

Der Bereich des GEE 1 wird nicht als gewerbliche Baufläche weitergeführt. Es erfolgt die Darstellung als *Allgemeines Wohngebiet*.

Der Bereich des GEE 2 wird nicht als gewerbliche Baufläche und der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 24, WA 25) nicht als Allgemeines Wohngebiet weitergeführt. Es erfolgt die Darstellung als *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte*.

Textliche Festsetzung

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird der Wortlaut „*sowie als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO*“ gestrichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 „*Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO*“ wird vollständig gestrichen.

Innerhalb des durch Teichweg, Ahornstraße, Schänkberg sowie das Baufeld WA 1 begrenzten Bereiches befinden sich bereits zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 fertiggestellte Gebäude (Geschosswohnungsbauten). Dieser Gebäudebestand wurde im Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung nachrichtlich übernommen und als Bestandsgebäude dargestellt.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung erfolgt die Darstellung des Bereiches der nachrichtlichen Übernahme der Bestandsgebäude Geschosswohnungsbau weiterhin als nachrichtliche Übernahme. Die Fläche wird zur allgemeinen Dokumentation des städtebaulichen Planungsziels als Wohnbaufläche dargestellt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundfläche und die Geschossfläche hinreichend bestimmt.

Grundsätzlich gelten die in der Nutzungsschablone festgelegten zulässigen Höchstwerte.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird die im Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8, WA 13 bis WA 25 und WA 9, WA 10, WA 12 [*alt: WA 9 bis WA 12*]) festgesetzte GRZ von 0,4 unverändert beibehalten.

Das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird um die Fläche des ehem. GEE 1 erweitert, damit gelten hier die Festsetzungen des WA 8 auch für die Erweiterungsfläche.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird die im Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, WA 13 bis WA 25 und WA 9, WA 10, WA 12 [alt: WA 9 bis WA 12]) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) unverändert beibehalten.

Das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird um die Fläche des ehem. GEE 1 erweitert, damit gelten hier die Festsetzungen des WA 8 auch für die Erweiterungsfläche.

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird die im Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8, WA 13 bis WA 25 und WA 9, WA 10, WA 12 [alt: WA 9 bis WA 12]) festgesetzte GFZ von 0,8 als Höchstmaß unverändert beibehalten.

Das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird um die Fläche des ehem. GEE 1 erweitert, damit gelten hier die Festsetzungen des WA 8 auch für die Erweiterungsfläche.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird die im Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung für die allgemeinen (WA 1 bis WA 8, WA 13 bis WA 25 und WA 9, WA 10, WA 12 [alt: WA 9 bis WA 12]) festgesetzte Art der Bauweise (offene Bauweise) unverändert beibehalten.

Das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird um die Fläche des ehem. GEE 1 erweitert, damit gelten hier die Festsetzungen des WA 8 auch für die Erweiterungsfläche.

Die Baufelder WA 9, WA 10 und WA 12 (WA 10 und WA 11 werden zusammengefasst und unter der Bezeichnung WA 10 weitergeführt) sollen zukünftig ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser bebaut werden. Dadurch erfolgt eine Reduzierung der zu entwickelnden Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes.

Die zulässige Hausform (Einzel- und Doppelhäuser) wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone für die allgemeinen Wohngebiete WA 9, WA 10 (alt WA 10 und WA 11) und WA 12 festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zur aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) des Bebauungsplans weitergeführt. So wird die Baugrenze innerhalb der einzelnen Wohnbauflächen entsprechend der festgesetzten Abstände zur Straßenbegrenzungslinie, der seitliche Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze sowie der Tiefe des Baufensters entsprechend der rechtskräftigen Fassung weitergeführt.

Aufgrund der Anpassung der Wohnbauflächen durch Integration der Hausgärten und vereinzelter öffentlicher Grünzüge wurden folgende Änderungen vorgenommen:

<i>Die Baufelder</i>	- WA 10 und WA 11	neu WA 10
	- WA 15, WA 16 und WA 17	neu WA 15
	- WA 19, WA 20, WA 21 und WA 22	neu WA 19

werden aufgrund der Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes zusammengefasst. Die Beschriftung des Baufeldes wird aktualisiert.

Die Baugrenzen innerhalb dieser zusammengefassten Wohnbauflächen werden entsprechend der bereits in der aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) des Bebauungsplans hinsichtlich der Abstände zur Straßenbegrenzungslinie, des seitlichen Abstandes zur Flurstücksgrenze sowie der Tiefe des Baufensters festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung des ehem. eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} 1 als Allgemeines Wohngebiet wird diese Wohnbaufläche in das Baufeld WA 8 integriert.

Die Baugrenzen des WA 8 werden entsprechend der bereits in der aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) des Bebauungsplans hinsichtlich der Abstände zur Straßenbegrenzungslinie, des seitlichen Abstandes zur Flurstücksgrenze sowie der Tiefe des Baufensters festgesetzt.

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen wird unverändert fortgeführt.

7.5 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen betreffende Festsetzung wird vollständig gestrichen.

Die Festsetzung zur Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen wurde bereits im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung, dessen Aufstellung in den frühen 1990er Jahren erfolgte, getroffen und in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 in geänderter Form fortgeführt.

Zwischenzeitlich hat sich die Gebäudearchitektur und -ästhetik weiterentwickelt. Neben Eingeschossiger Bauweise etablierte sich in den letzten Jahren vor allem der Baustil Stadtvilla im Segment Einzelhaus. Die Festsetzung hinsichtlich der Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen ist für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Festsetzung Zahl der Vollgeschosse per Eintrag in die Nutzungsschablone) z.B. für das Vorhaben Errichtung einer Stadtvilla nicht vereinbar. Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes wurden somit bei einer hohen Anzahl von Bauantragsverfahren Befreiungsanträge gestellt. Die Befreiungen wurden erteilt.

Die Festsetzung zur Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen stellt sich demnach unter Berücksichtigung der aktuellen Baukultur als nicht zeitgemäß und praktikabel dar. Ein Festhalten an dieser Festsetzung würde weitere Befreiungsanträge im Rahmen zukünftiger Bauantragsverfahren bedingen, was nicht gewünscht ist.

7.6 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die östlich des Kreisels festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf (im Norden durch die Ahornstraße und im Süden durch die Straße An der Feuerwache begrenzt) wird unverändert mit der festgesetzten Zweckbestimmung Feuerwehr weitergeführt. Sowohl die Feuerwache als auch das Gemeindezentrum sind errichtet.

Aus diesem Grund wird die Planzeichnung zur Sicherung des Gemeindezentrums neben der Signatur Feuerwehr das Planzeichen kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Gemeindezentrum) ergänzt.

Westlich des Kreisels soll stellt das zukünftige städtebauliche Ziel die Errichtung einer Kindertagesstätte dar. Der Bauantrag wurde bereits gestellt und positiv beschieden. Der Standort ist in der aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA 24 und WA 25) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 2) festgesetzt. Aus diesem Grund wurde ein Befreiungsantrag im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellt, der positiv beschieden wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte).

Die Textliche Festsetzung 6 Flächen für den Gemeinbedarf wird um folgende Festsetzung ergänzt:

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Als Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:

Anlage für soziale Zwecke dienende Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Kindertagesstätte)

Mit der Festsetzung wird der Standort für die Errichtung eines Ersatz-Neubaus der örtlichen Kindertagesstätte mit allen Haupt- und Nebeneinrichtungen sowie Freianlagen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Kinderbetreuung innerhalb des Gemeindegebietes baurechtlich gesichert.

Diese der Allgemeinheit dienenden Flächen werden durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche in ihrer konkreten Nutzung bzw. Bestimmung gesichert.

Mit der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen erfolgt eine ausreichende Regelung zur Ausgestaltung der Fläche für Gemeinbedarf. Es sind keine zusätzlichen Regelungen bzw. Festsetzungen erforderlich.

7.7 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien sowie die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: private Erschließungsstraße) werden unverändert fortgeführt.

Ausnahme bildet die westliche Verlängerung der Erschließungsstraße Im Sol-Land, welche die Baufelder WA 15 und WA 19 anbindet und westlich an die Straße Mühlberg anbindet.

Die Darstellung der Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aktualisierten Erschließungsplanung übernommen.

Der im westlichen Bereich der Ahornstraße zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich wird unverändert fortgeführt.

Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Parkflächen werden mit Ausnahme der zwischen Ahornstraße und WA 8 (Grundstück Ahornstraße Nr. 5) festgesetzten öffentlichen Parkfläche unverändert fortgeführt.

Die öffentliche Parkfläche zwischen Ahornstraße und WA 8 wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und als solches festgesetzt.

Begründung findet dies darin, dass die Fläche im Zuge der Gebietsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgte eine Anpassung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg).

Begründung findet dies in der bestehenden Geländemorphologie. Aufgrund der Reliefierung des Plangebietes (gewölbte Hochfläche mit leicht nord-, ost- und südöstlich abfallendem Gelände) sind die in der aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) nicht in jedem Fall barrierefrei-/arm umsetzbar. Darüber hinaus sind die nördlich der Bauflächen festgesetzten Fuß- und Radwege aus heutiger Sicht nicht zweckmäßig bzw. weisen keine weiterführende Anbindung außerhalb des Geltungsbereiches auf.

In der Planzeichnung wird die von der Straße Im Sol-Land bis zur Bahnlinie verlaufende Wegeverbindung sowie die nördlich des Baufeldes WA 19 (alte Bezeichnung WA 19 bis WA 22) gestrichen.

Die im östlichen Geltungsbereich festgesetzte Wegeverbindung Schänkberg-Lauchstädter Straße ist aufgrund der Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung dargestellten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche aufgrund der daraus resultierenden Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar.

In der Planzeichnung wird die Wegeverbindung Schänkberg-Lauchstädter Straße gestrichen.

Im zentralen Bereich erfolgt unter Berücksichtigung des Geländereiefs sowie der Zielstellung der barrierefreien/armen Wegeverbindung die Verlagerung der ost-west gerichteten Wegeverbindung.

In der Planzeichnung wird die ost-west-gerichtete Wegeverbindung innerhalb der zentral gelegen öffentliche Grünfläche nach Norden verlagert.

Darüber hinaus werden entlang der Erschließungsstraßen einzelne öffentliche Parkflächen (u.a. zur Nutzung durch den Besucherverkehr) festgesetzt.

7.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die südlich der Ahornstraße festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität wird unverändert fortgeführt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit der Funktion der Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers, welches naturnah ausgebaut ist.

Diese Fläche wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 als Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RÜB) festgesetzt.

7.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

7.9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche und private Grünflächen zur Gliederung des Plangebietes, zur Regulierung des Mikroklimas und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt.

Diesen Grünflächen wird keine Zweckbestimmung zugeordnet. Lediglich ein Spielplatz wird zwischen den Teilgebieten WA 14 und WA 13 und damit zentral innerhalb des Wohngebietes eingeordnet.

Die textliche Festsetzung 7 wird gestrichen, da es sich bei den Inhalten um doppelte Festsetzung (Spielplatz, Regenrückhaltebecken) sowie um einen Hinweis (Archäologie) handelt.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese können teilweise mit den festgesetzten Grünflächen innerhalb der Bebauung sowie der Gestaltung der privaten Hausgärten kompensiert werden. Das darüber hinaus ermittelte Defizit wird über die Entwicklung eines Grünlandes nordöstlich des Teilgebietes WA 19 ausgeglichen. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

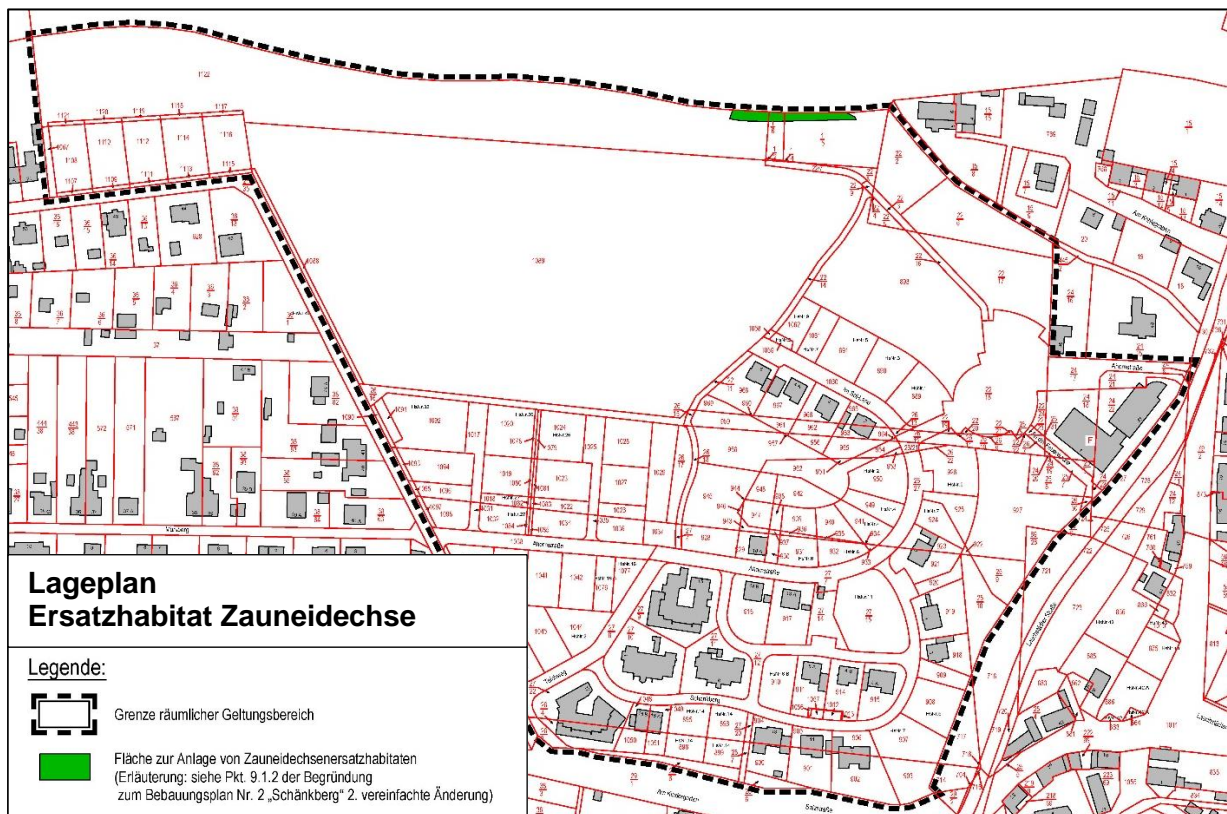
TF 7.1 Entwicklung eines Grünlandes

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche M ist ein Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Die am nordöstlichen Rand vorhandenen Zauneidechsen-Habitate sind zu erhalten.

Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient ist nur gebietsheimisches Saatgut auszusäen. Gebietsheimisch ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“. Mit dem Abfahren des Mahdgutes ist ein Ausmagern der Fläche beabsichtigt. Es ist zum einen möglich, das frische Mahdgut abzufahren und zum anderen auch eine Heunutzung. Letztere hat den Vorteil, dass der Samen der Wiesenkräuter ausfallen kann und deren Bestand auf der Fläche gesichert wird.

Im Nordosten der Maßnahmefläche sind Zauneidechsen-Habitate vorhanden, die zu erhalten sind (vgl. nachfolgende Abbildung). In diese Habitate sind Zauneidechsen im Zuge der Baufeldfreimachung für den Neubau der Kita umgesiedelt worden. Darüber hinaus wurden bereits im Zuge der Baufeldfreimachung der Baugebiete (WA 3, 5, 9, 10 und 12 – die Bezeichnung entspricht der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2).



Quelle: StadtLandGrün, August 2024

TF 7.2 Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den Abfluss des Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu minimieren. Es soll vielmehr auf diesen Flächen versickern und somit wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Diese Festsetzung war auch in modifizierter Art Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung, wird jedoch im Sinne des Wasserschutzes als Maßnahme festgesetzt.

Belange des Artenschutzes

Es werden folgende bauzeitliche Regelung im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Betroffenheit der Bodenbrüter zu vermeiden:

TF 7.3 Ein Baubeginn einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Alternativ ist die Fläche spätestens ab März bis zum Baubeginn schwarz zu halten.

Die Brutzeit der meisten Bodenbrüter erstreckt sich auf die Zeit von etwa Ende März bis Anfang August. Um in diesem Zeitraum ein Brutgeschehen nicht zu stören bzw. eine Brutstätte nicht zu schädigen, ist ein Baubeginn erst danach vorzusehen. Sollte es absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht eingehalten werden kann, ist auf eine nochmalige Ansaat zu verzichten und die Fläche durch regelmäßigen Umbruch schwarz zu halten.

7.4 Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Zur Umsetzung des letzten Bauabschnittes sind auch Gehölzentnahmen an der Straße „Mühlberg“ sowie westlich angrenzend an TG WA 18 bzw. WA 14 notwendig. Zum Schutz der Brutvögel ist für die Rodungen die auch gesetzlich vorgegebene Zeitspanne (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) einzuhalten.

7.5 Zum Schutz von Zauneidechsen ist durch einen Fangutachter ein Konzept zum Abfangen zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Zustimmung durch die Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme umzusetzen.

Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Zauneidechsen erfolgt. Ein Vorkommen kann jedoch insbesondere in den Saumstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist durch einen Fachgutachter rechtzeitig vor erdeingreifenden Maßnahmen ein Konzept zum Abfangen von Zauneidechsen zu erstellen und dieses durch die untere Naturschutzbehörde bestätigen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Vorbereitung der Umsetzung des 2. Bauabschnittes bereits Ersatzhabitate im nordöstlichen Randbereich der Ackerfläche angelegt worden sind. In diese sind die Zauneidechsen von der Kita-Fläche umgesiedelt worden. Die Habitate weisen darüber hinaus noch ein Potenzial für weitere Zauneidechsen auf, so dass die ggf. abgefangenen Individuen hierhin umgesiedelt werden können.

7.9.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit b) BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung trifft Festsetzungen für Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, der privaten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Im Rahmen der 2. Änderung sind diese Festsetzungen geprüft worden. Es werden die Festsetzungen gestrichen, die städtebaulich nicht begründbar, Inhalte bereits anderweitig geregelt bzw. zu unkonkret sind. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Klarstellung ergänzt.

Es werden die Festsetzungen 8.1, 8.3, 8.6, 8.7, 8.8 und 8.9 vollständig gestrichen.

Die Leitbilder für die Grünflächen sowie die Artenauswahl für Baumpflanzungen werden jedoch nachfolgend als Empfehlung in die Begründung übernommen.

TF 8.2 Die privaten Freiflächen sind pro angefangene 400 m² unbebauter Fläche mit je einem Baum entsprechend den Pflanzlisten zu bepflanzen. ~~In Gärten von Doppel- und Einfamilienhäusern Es sind auch hochstämmige Obstbäume möglich.~~

~~*Vorhandene und im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze können angerechnet werden.*~~

Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einem Anteil von mindestens 20 % der Gesamtfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. ~~Dabei sind immergrüne nicht heimische Gehölze unzulässig.~~

TF 8.4 Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mindestens auf einer Fläche von 15 % der Gesamtfläche anzulegen. Dabei sind die Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

TF 8.5 Bei in Belagsflächen integrierten Bäumen sind offene Baumscheiben von mindestens 9 m² auszubilden. In begrünter Flächen sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionellen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Nutzung gegeben:

Anger/Spielplatz: offene Wiesenflächen mit Vogelkirschen und Spitzahorn an den Durchgängen

Baumkarree mit Winterlinde

offene Rasenflächen mit Turn- und Klettergeräten

für Altersgruppe 0 - 6 Jahre und Altersgruppe 6 - 12 Jahre

Regenrückhaltebereich: naturnahe lockere Bepflanzung
Ufersaum

Es werden folgende Baumarten zur Anpflanzung innerhalb des Plangebietes empfohlen:

Große Bäume:

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Eiche

Quercus robur

Esche

Fraxinus excelsior

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Winter-Linde

Tilia cordata

Mittlere und kleinere Bäume:

Ahorn

Acer in kleinwüchsigen Sorten

Eberesche

Sorbus aucuparis

Erle

Alnus glutinosa

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogelkirsche

Prunus avium

Wildapfel

Malus in Sorten

Wildbirne

Pyrus calleryana

Obstbäume

in Arten und Sorten

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgegebene Artenauswahl auf die Arten des Vorkommensgebietes 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland angepasst wird.

7.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden bis auf folgende Ausnahmen unverändert fortgeführt.

Die textliche Festsetzung 9.1.1 wird gestrichen. In der Planzeichnung erfolgt keine Darstellung des Lärmschutzwalls.

Die Festsetzung eines Lärmschutzwalls basierte auf dem bestehenden Gutachten „Bebauungsplan Angersdorf-Schänkberg, Schalltechnische Untersuchung“ (Anlage 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung: Bericht Nr. 47333/T1-T4 und Bericht Nr. 47333/4, Ing.-Büro Müller-BBM). In einer ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung zur Schallimmission des Verkehrslärms innerhalb des Bebauungsplangebietes [4] wurde der Nachweis erbracht, dass die Errichtung des Schallschutzwalls nicht erforderlich ist. Es erfolgte der Vergleich der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aller Außenbauteile ($R'_{w,res}$) mit und ohne Lärmschutzwall. Aus den Berechnungen ging hervor, dass sich gegenüber der Variante „kein Lärmschutzwall“ bei Beachtung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmschutzwalls kein anderes erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ergibt [4].

In der textlichen Festsetzung 9.1.2 wird der Textbaustein „im Anhang befindlichen“ gestrichen sowie der Textbaustein „Dieses Gutachten ist Anlage 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.“ als Hinweis ergänzt.

Detaillierte Angaben zur Bauausführung wurden im Gutachten „Bebauungsplan Angersdorf-Schänkberg, Schalltechnische Untersuchung“ Bericht Nr. 47333/T1-T4 Ing.-Büro Müller-BBM) empfohlen. Dieses Gutachten ist Anlage 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.

In der textlichen Festsetzung 9.1.4 wird die Benennung des Baufeldes WA 25 gestrichen.

Grundlage bildet das geänderte Planungsziel zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung innerhalb dieses Baufeldes.

Die textliche Festsetzung 9.2 wird ersatzlos gestrichen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 werden keine eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzt.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauO LSA)

Dachform, Dachneigung und Fassaden

In der aktuell rechtskräftigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung) des Bebauungsplans wurden sehr detaillierte Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung getroffen. Diese Festsetzungen stellen eine Überregulierung dar, die für das Plangebiet aus heutiger Sicht nicht angemessen sind.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Fassaden werden gestrichen.

Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter wird unverändert weitergeführt

7.12 Hinweise

Die Hinweise zu

- ~~1. Plangrundlage~~
2. Grundwasser
3. Altlasten
- ~~4. Baugrund~~
5. Baugrubenaushub
6. Straßenplanung
7. Stellplätze
8. Gebäudebestand
- ~~9. Baumschutz~~
- ~~10. Baumpflanzungen~~
- ~~11. zu beachtende Bekanntmachung über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen~~
12. Archäologie
- ~~13. Ver- und Entsorgung des Plangebietes~~
14. Lärmimmissionsschutz

werden mit Ausnahme der durchgestrichenen unverändert weitergeführt. Begründung findet dies in den zwischenzeitlich veränderten und den aktuellen Gegebenheiten angepassten Rahmenbedingungen, gesetzlichen oder sonstigen zu beachtenden Vorgaben.

Der unter dem Hinweis Nr. 3 Altlasten getroffene Bezug zum beiliegenden Gutachten wird durch Streichung des Wortes beiliegend aufgehoben. Der Textbaustein „Dieses Gutachten ist Anlage 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.“ wird als Hinweis ergänzt.

Dieses Gutachten ist Anlage 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch das unter Hinweis Nr. 3 Altlasten genannte Schreiben des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten vom 3.6.2002 Anlage 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar ist.

Der Hinweis 4 Baugrund wird dahingehend ergänzt, dass im Jahr 2022 ein Standsicherheitsnachweis für das Bauvorhaben S- und E- Böschung Baugebiet Schänkberg, Angersdorf [5] erstellt wurde. Es erfolgt die Ergänzung folgendes Textbausteins: *„Im Jahr 2022 erfolgte eine Überprüfung/ Nachweis der Standsicherheit des Böschungssystems an der S- und E-Seite des Baugebietes Schänkberg in Angersdorf (Der Standsicherheitsnachweis ist Anlage 1 der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2).“*

Im Hinweis 7 wird das Wort Angersdorf durch das Wort *Teutschenthal* ergänzt.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,2 ha und gliedert sich wie folgt:

	<i>nach GRZ überbaubar</i>		<i>Fläche insg.</i>
Allgemeines Wohngebiet			58.332 m ²
TG 1-10, 12-15, 18, 19, 23	21.402 m ²	53.506 m ²	
nachrichtliche Übernahme	-	4.826 m ²	
Flächen für Gemeinbedarf			7.028 m ²
Kita		4.305 m ²	
Feuerwehr, kulturellen Zwecken		2.723 m ²	
Verkehrsflächen			14.380 m ²
Straße inkl. Wohnweg		11.765 m ²	
Zweckbestimmung Parken		1.625 m ²	
Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich		990 m ²	
Versorgungsflächen			1.450 m ²
Regenrückhaltebecken		1.415 m ²	
Trafo		35 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft			25.800 m ²
davon Maßnahmefläche		25.800 m ²	
Grünflächen			15.085 m ²
öffentlich		12.953 m ²	
privat		2.132 m ²	
Summe			122.075 m²

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

9.1.1 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schänkberg“ werden im Vergleich zur rechtskräftigen 1. Änderung die Festsetzungen an den Umsetzungsstand angepasst (vgl. hierzu Pkt. 7). Für diese Anpassungen sind überwiegend bereits Befreiungen erteilt worden. Sofern diese Befreiungen nicht eingriffsrelevant im Sinne von § 14 BNatSchG waren, wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderungen auch darüber hinaus nicht mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden waren.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten und veränderter Entwicklungsabsichten waren Anpassungen an die Art der baulichen Nutzung und an Wegeführungen notwendig. Diese Anpassungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie haben unmittelbar Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die, sofern sie mit einer Reduzierung der zu versiegelnden Flächen einhergehen, positiv zu bewerten sind und bei zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen zu einem zusätzlichen Eingriff führen.

Für den Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens (WA 25, WA 24 und GEe2) ist die die Errichtung einer Kita seitens der Gemeinde beabsichtigt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen vorgenommen worden. Das Ergebnis der Bilanzierung wird in die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt.

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Kultur wird keine Festsetzung zur zulässigen Überbauung getroffen. In der nachfolgenden Bilanzierung wird von einer Versiegelung von 60 % ausgegangen. Die verbleibende Fläche wird als Scherrasen bewertet.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Hessischen Modell vorgenommen worden. Dieses Bewertungsmodell ist nicht mehr anzuwenden. Da die Biotopansätze in der 1. Änderung nicht immer eindeutig nachzuvollziehen und die Biotop- und Nutzungstypenbezeichnung nicht denen im Modell Sachsen-Anhalt [3] zuzuordnen sind, wird eine neue Bilanzierung vorgenommen. Es wird dabei auf den Ausgangszustand vor Planbeginn abgestellt. Als Ausgangswert wird demnach eine Ackerfläche angenommen. Den Planzustand bilden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Norden verbleibende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft erhalten wird. Jedoch wird mit der Überlagerung einer Maßnahmefestsetzung die Nutzung von Acker in Grünland geändert. Damit geht eine extensivere Bewirtschaftung einher. Es wird jedoch eingeschätzt, dass als Entwicklungsziel kein mesophiles Grünland zu erreichen sein wird. Gemäß Festsetzung ist die Mahdhäufigkeit zu reduzieren. Das Modell [3] weist keinen Zwischenwert zwischen GMA (mesophiles Grünland) und GIA (Intensivgrünland) aus. Um die Bewirtschaftung des Grünlandes nicht zu sehr einzuschränken, wurde dennoch der pessimistischere Wert für GIA in die Bilanzierung eingestellt.

Der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis der Gegenüberstellung zu entnehmen.

Tab. 9.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bestand</u>						
AI	Intensivacker	5	122.075	-	610.375	-
<u>Planung</u>						
VSB	Verkehrsflächen inkl. Wohnweg	0	-	11.245	-	-
(GSB)	Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)	7	-	520	-	3.640
VSA	Verkehrsfläche (Parkplätze)	2	-	1.625	-	3.250
VWB	Verkehrsfläche (Wege)	3	-	990	-	2.970
BE	Versorgungsfläche (Rückhaltebecken)	0	-	1.415	-	-
BE	Versorgungsfläche (Trafo)	0	-	35	-	-
BS	Gemeinbedarf Feuerwehr, Kultur (60 %)	0	-	1.634	-	-
GSB	Gemeinbedarf Feuerwehr, Kultur (40%)	7	-	1.089	-	7.624
	Gemeinbedarf Kita		-	4.305	-	9.690
BS	zulässige Bebauung EFH (GRZ 0,4)	0	-	21.402	-	-
BS	zulässige Bebauung MFH (GRZ 0,4)	0	-	1.930	-	-
AKB	Grünfläche privat EFH	6	-	32.104	-	192.622
AKB	Grünfläche, privat MFH	6	-	2.896	-	17.374
PYC	Grünflächen	10	-	15.085	-	150.850
(GIA)	Landwirtschaft mit Maßnahmefläche	9	-	25.800	-	232.200
	<i>Summe</i>		122.075	122.075	610.375	620.220
	Bilanz				-	9.845

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich ein vollständiger Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe.

9.1.2 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Der Bebauungsplan ist überwiegend bereits umgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung beinhaltet keine Festsetzungen oder Betrachtungen zum Artenschutz. In Vorbereitung der Erschließung für den 2. Bauabschnitt (WA 3, 5, 9, 10 und 12) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden und im Ergebnis Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Schutz von Zauneidechsen und Brutvögel umgesetzt worden. Neben einer bauzeitlichen Regelung in Bezug auf Vögel sind die Flächen auf Zauneidechsen kontrolliert und ein Ersatzhabitat angelegt worden.

Im Rahmen der Planungen zur Kita sind Erfassungen zu vorkommenden Arten vorgenommen worden und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt worden. Zielarten waren Zauneidechsen Brutvögel und Amphibien. Aufgrund der Strukturarmut der Fläche ist nur eine Zauneidechse gefangen und in das o.g. Ersatzhabitat umgesetzt worden. Für Bodenbrüter ist eine Vergrämnungsmaßnahme durchgeführt werden. Im Regenrückhaltebecken sind keine Vorkommen von Knoblauch- oder Wechselkröten nachgewiesen worden.

Es ist nunmehr beabsichtigt, den 3. und damit letzten Bauabschnitt umzusetzen. Die Fläche wird derzeit noch als Acker genutzt. In den Randstrukturen zu den Gehölzflächen können im Rahmen einer Potenzialeinschätzung Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde zum Schutz von Zauneidechsen eine Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Um eine Betroffenheit von Bodenbrüter und insbesondere der Feldlerche sowie von Gehölzbrütern zu vermeiden, werden im Bebauungsplan des Weiteren Festsetzung zu bauzeitlichen Einschränkungen getroffen.

Andere Artengruppen (z.B. Amphibien) werden ausgeschlossen. In Vorbereitung des 2. Bauabschnittes sowie der Errichtung der Kita sind bei den entsprechenden Begehungen keine weiteren Arten nachgewiesen worden. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu diesen Begehungen, des räumlichen Zusammenhanges und der intensiven Ackernutzung wird nicht von weiteren Vorkommen im Bereich des 3. Bauabschnittes ausgegangen.

Mit Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

9.2 Bevölkerung

Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung zu erwarten, da das Plangebiet weiterhin als Wohnstandort entwickelt wird. Da die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht fortgeführt wird, ist eine Belastung infolge gewerblicher Ansiedlungen nicht gegeben.

Aufgrund der Festsetzung, dass im WA 9 bis WA 12 zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln sind, erfolgt eine Reduzierung der Wohneinheiten. Das geht mit einer Auflockerung sowie auch mit einer Verringerung der Verkehrsbelastung des Wohngebietes einher.

Positiv wirkt sich die geplante Errichtung der Kindertagesstätte auf das Wohngebiet aus, da diese aus dem Wohngebiet fußläufig zu erreichen ist. Aufgrund des gewählten Standortes am Kreisel sowie des dort befindlichen Parkplatzes wird das Wohngebiet nicht durch den Bring- und Hohlverkehr in den Morgen- und Nachmittagsstunden belastet.

9.3 Wirtschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die weitere Entwicklung des Wohngebietes erleichtert. Mit der zeitgemäßen und praktikablen Anpassung der Festsetzungen wird das Bauantragsverfahren erleichtert. Eine Beantragung von Befreiungen durch die Anpassung der Festsetzungen wird zukünftig nicht mehr erforderlich sein.

Negative wirtschaftliche Auswirkungen aufgrund der Überplanung der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE 1 und 2) sind nicht zu erwarten. Ein Bedarf hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung dieser Flächen war seit Beginn des Aufstellungsverfahrens in den frühen 1990er Jahren nicht gegeben. Darüber stehen im Gemeindegebiet Teutschenthal geeignetere Standorte für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, die es zukünftig zu entwickeln gilt.

9.4 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits größtenteils entwickelt.

10 Quellenverzeichnis

- [1] StadtLandGrün: Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal, Vorentwurf in der Fassung Februar 2023 / 1. März 2023
- [2] KEWOG Städtebau GmbH: Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Teutschenthal, Juni 2022
- [3] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, Stand 12.03.2009
- [4] goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 4211/16, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 „Schänkberg“ der Gemeinde Teutschenthal-Angersdorf, 19.04.2015
- [5] Baugrundbüro Klein GmbH: Standsicherheitsnachweis Bauvorhaben S- und E-Böschung Baugebiet Schänkberg, Angersdorf, gültig als Nachweis Böschungs-/Geländebruch (EC 7/DIN 4084), 22.09.2022