

STADT ALLSTEDT OT WINKEL

Begründung zur

1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3

„Am Pietsch“

Es wird auf die rechtskräftige Ergänzungssatzung vom 10.10.2012 verwiesen.

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



GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Entwurf, Februar 2020

Auftraggeber:

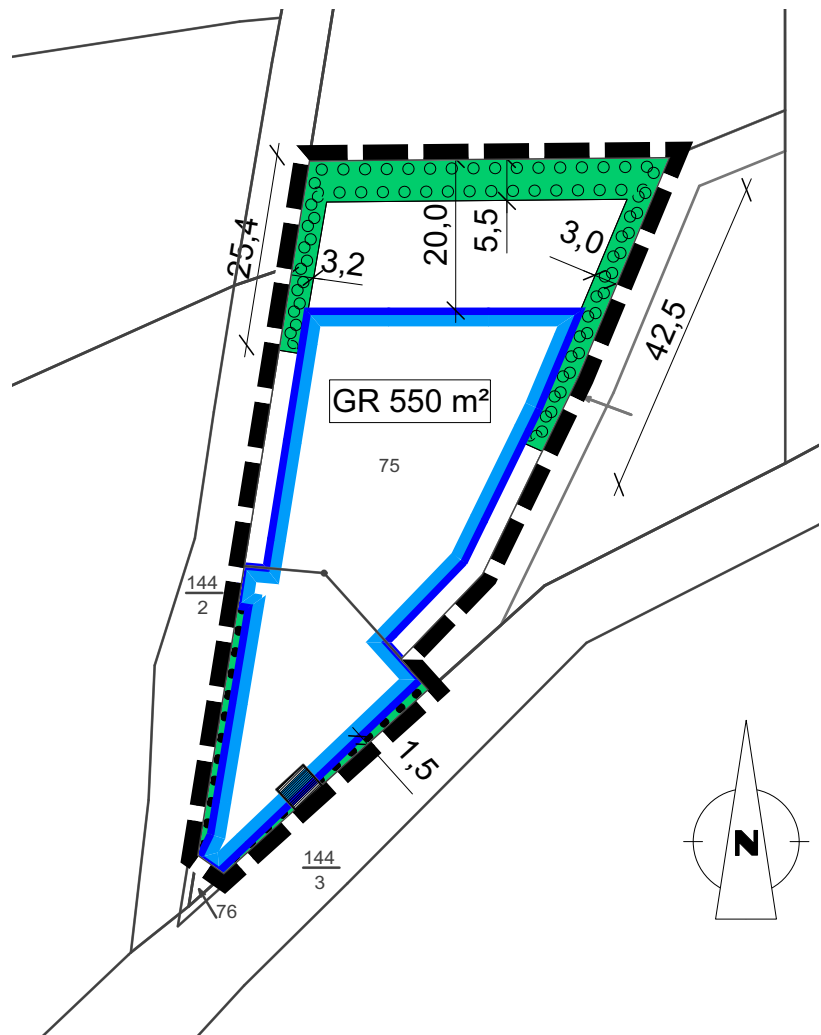
W. Knobloch
Winklische Hauptstr. 105
06542 Allstedt/ OT Winkel

Planverfasser:

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

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

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

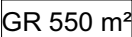
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

 Baugrenze

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG


(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

 GR 550 m² maximal zulässige Grundfläche


SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungsatzung

Kartengrundlage:
Geobasisdaten/ Stand 06/2012
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-30695-10-14
Gemarkung Winkel, Flur 4, Flurstück 75

ALLSTEDT/ OT WINKEL	
1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Am Pietsch"	
Bearbeiter: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 1 000 Entwurf, Februar 2020

STADT ALLSTEDT

1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Winkel, Flur 4 das Flurstück 75 und hat eine Größe von 3.000 m².

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Baufeldes dürfen maximal 550 m² Grundfläche versiegelt werden, die übrigen Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z. B. mit einer Schotterdecke.
2. Die Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.
3. Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2 x v, 60 - 100, zu pflanzen. Zusätzlich sind je 100 qm ein Heister, 2 x v., 175 - 200 zu pflanzen.

Die Gehölze sind aus der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Sträucher:

Wolliger und Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*)
Wildrosen (*Rosa canina*, *R. elliptica*, *R. rubiginosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteuni*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Bäume:

Malus sylvestris, Wildapfel, Hochstamm 3xv. m.B.
Pyrus pyraeaster, Wilsbirne, Hochstamm 3xv.m.B.
Prunus avium, Vogel-Kirsche, Hochstamm 3xv. m.B.
Sorbus aucuparia, Vogelbeerbaum, 3xv. m.B.
Quercus robur, Stieleiche, 3xv. m.B.
Tilia platyhyllus, Sommerlinde, 3xv. m.B.

4. Kompensationsmaßnahmen

Verschiebungen der in Pkt. 1 bis 3 festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern in Abhängigkeit des tatsächlichen Eingriffs sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist. Sobald der Ausgleich nicht mehr über die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann, ist das Defizit monetär aus dem Ökopoolprojekt Kupferschieferhalden bei Wimmelburg gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, dem Bauherren, Welf Knobloch und der Stadt Allstedt abzulösen. Die Ablösung hat im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erfolgen.

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

5.1. Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

5.1.1 Vor Baubeginn ist der Baubereich nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde:

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Hinweise:

- Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, für Ansaaten und Pflanzungen ist stets zertifiziertes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Dieser gesetzlich festgelegte Zeitraum ist auch für genehmigte Eingriffe einzuhalten.
- Der Boden im Plangebiet ist besonders zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Verfahrensvermerke

Die Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 10.10.2012 im „Stadt-Anzeiger“, Amtsblatt der Stadt Allstedt mit den Ortsteilen ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 10.10.2012 in Kraft getreten.

1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Allstedt vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Stadt-Anzeiger“, Amtsblatt der Stadt Allstedt mit den Ortsteilen am erfolgt.

Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am den Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt im Internet unter <https://www.allstedt.de/aktuelles.html> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Stadt-Anzeiger“, Amtsblatt der Stadt Allstedt mit den Ortsteilen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

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

Allstedt, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

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

Allstedt, den _____

- Siegel -

Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Allstedt, den _____

- Siegel -

Der Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt wird hiermit ausgefertigt.

Allstedt, den _____

- Siegel -

Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ im „Stadt-Anzeiger“, Amtsblatt der Stadt Allstedt mit den Ortsteilen ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Allstedt, den _____

- Siegel -

Der Bürgermeister

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

Allstedt, den _____

- Siegel -

Der Bürgermeister

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	6
2. Geltungsbereich.....	6
3. Planverfahren	6
4. Rechtsgrundlagen.....	7
5. Übergeordnete Planungen.....	7
6. Bauliche Nutzung.....	8
7. Zulässigkeit von Vorhaben	9
8. Umweltschutz	9
8.1. Naturschutz.....	9
8.2. Immissionsschutz	12
9. Erschließung.....	16
10. Flächenbilanz.....	16

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Allstedt befindet sich im Süden des Landkreises Mansfeld-Südharz in der Helmeniederung, der Ortsteil Winkel liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes. Das Ortsbild ist dörflich geprägt.

Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Sitz der Dach- und Sanierungs GmbH Knobloch. Für die Unterbringung der Baufahrzeuge und des Materiallagers wurde 2012 eine Ergänzungssatzung aufgestellt, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Mit der Ergänzungssatzung sind die o. g. Flächen planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde mit der o. g. Ergänzungssatzung eine maximale Grundfläche von 300 m² zugelassen. Im nördlichen Grundstücksteil wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf Grund der Firmenentwicklung ergibt sich zwischenzeitlich die Notwendigkeit nach weiteren Bauflächen im Satzungsgebiet. Damit verbunden werden sich die bisher als Grünflächen festgesetzten Flächen in ihrer Größe reduzieren.

Um die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbeunternehmens zu unterstützen, ist die Änderung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung notwendig.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzungen, dass

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

sind im vorliegenden Fall nach wie vor erfüllt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt ist identisch mit dem Satzungsgebiet der rechtskräftigen Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“. Er befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winkel. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 75 der Flur 4 in der Gemarkung Winkel.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen und Osten von landwirtschaftlichen Wegen sowie westlich hinter dem Weg von dörflicher Bebauung,
- im Süden von der Winklischen Hauptstraße und
- im Norden von Grünflächen.

3. Planverfahren

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt wird nach den Vorschriften des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen. Damit kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

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

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

Verfahrensschritte	
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung	

4. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen aktuellen Fassungen:

Bundesgesetze/ -verordnungen

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

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen aktuellen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im LEP-LSA sind für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine speziellen Ziele der Raumordnung festgeschrieben.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz sind für das Plangebiet folgende Ziele der Regionalplanung relevant:

Vorranggebiet für Wassergewinnung VIII „Allstedt – Wolferstedt - Winkel“

„Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem

Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.“

Das o. g. Vorranggebiet erstreckt sich über die gesamte Ortslage von Winkel sowie die daran angrenzende Flur. Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung werden keine Nutzungen planerisch vorbereitet, die nicht auch innerhalb des Ortes bereits zulässig sind. Eine Beeinträchtigung des o. g. Vorranggebietes ist nicht zu erwarten.

Zentralörtliche Gliederung

Allstedt erfüllt die Funktion eines Grundzentrums.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird die zentralörtliche Funktion nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan

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

Gegenwärtig verfügen folgende Mitgliedsgemeinden über rechtskräftige Flächennutzungspläne:

- Allstedt, rechtskräftig seit 09.10.2002, 1. Änderung 11.02.2004, 2. Änderung 24.06.2009, 3. Änderung 08.06.2011, 4. Änderung – im Verfahren,
- Beyernaumburg, rechtskräftig seit 16.07.2004,
- Katharinenrieth, rechtskräftig seit 31.05.2006,
- Niederröblingen, rechtskräftig seit 01.09.1999,
- Nienstedt, rechtskräftig seit 13.01.1999,
- Wolferstedt, rechtskräftig seit 01.09.1999,
- Wolferstedt Teil Flugplatz, rechtskräftig seit 24.06.2009.

Für den Ortsteil Winkel liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht Vorbedingung.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass sich die hier vorgesehene maßvolle Erweiterung von Bauflächen für ein ortsansässiges Gewerbeunternehmen in das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet der Stadt Allstedt einfügen wird.

6. Bauliche Nutzung

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes sind eindeutig strukturiert.

Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand, der sich überwiegend als Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie gewerblicher Nutzung (Dachdeckerfirma Knobloch) darstellt.

Die festgesetzte Baugrenze gibt den Rahmen für die Einordnung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke vor. Um den Anforderungen zur weiteren Entwicklung des ansässigen Gewerbeunternehmens gerecht werden zu können, wird in der 1. Änderung der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass maximal 550 m² Grundfläche versiegelt werden dürfen.

7. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

8. Umweltschutz

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

8.1. Naturschutz

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Südlich von Winkel, ca. 2 km vom Satzungsgebiet entfernt befindet sich das FFH-Gebiet „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ (FFH0135).

Die Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf die europäischen Schutzgebiete (FFH und Vogelschutz) wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung analog auf die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Pietsch“ der Stadt Allstedt zu übertragen ist.

Ergebnis der Vorprüfung (Zusammenfassung)

Die vorliegende Ergänzungssatzung sieht keine Veränderungen im Bereich des besonderen Schutzgebietes Nr. 135 „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des besonderen Schutzgebietes Nr. 135 „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ mit seinen Schutzgütern kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, so dass eine FFH – Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Begründung

Bei der Vorprüfung ist zu prüfen ob eine erhebliche Beeinträchtigung des besonderen Schutzgebietes Nr. 135 „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ durch die Realisierung der mit der vorliegenden Ergänzungssatzung zulässigen baulichen Anlagen eintreten kann und somit eine FFH - Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Die Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb des Schutzgebietes und bereitet keine Maßnahmen vor, die Veränderungen im FFH-Gebiet Nr. 135 „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ nach sich ziehen können. Das besondere Schutzgebiete Nr. 135 „Borntal, Feuchtgebiet und Heide bei Allstedt“ bezieht sich auf eine ca. 2 km vom Plangebiet entfernte Fläche. Es ist davon auszugehen, dass eine direkte Einflussnahme aus dem Plangebiet auf das Schutzgebiet auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Zwischen dem Plangebiet und dem besonderen Schutzgebiet befinden die Ortslage Winkel mit den daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Landesstraße L219.

Naturschutzrechtliche Regelungen

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

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bewertet und bilanziert.

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Die Bestandserhebung fand im August 2019 statt.

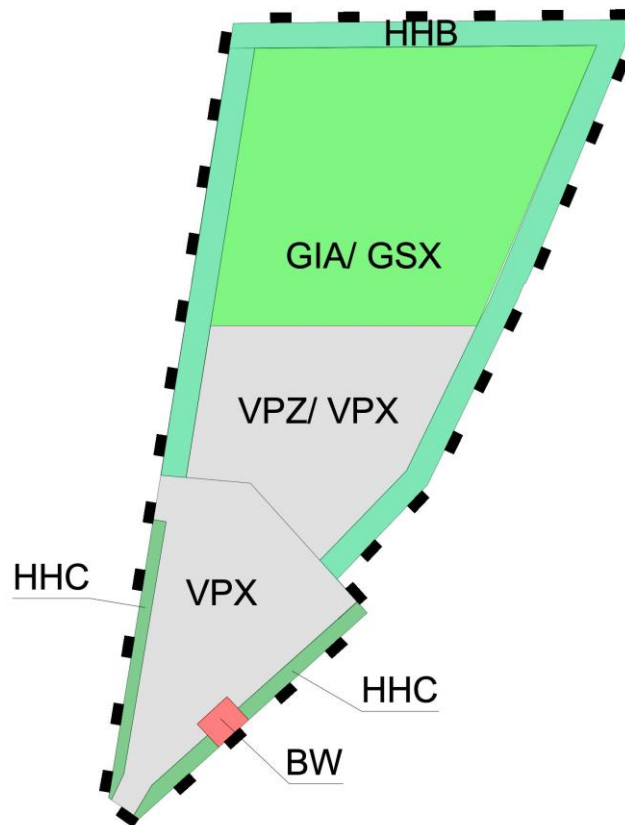
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.000 m². Auf der Fläche befinden sich diverse Gebäude und ein Lagerplatz. Teile der Grundstücksgrenze sind mit einer Koniferenhecke eingefasst. Im Norden angrenzend befindet sich eine Grünlandfläche.



Die festgesetzten Maßnahmen der Ergänzungssatzung vom September 2012 wurden nicht umgesetzt. Sie sind in die Ermittlung der Biotopwerte Bestand eingeflossen. Folgende Strukturen wurden berechnet:

Code	Biototyp	Planwert/ m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpkt.
GIA/ GSX	Intensivgrünland/Devastiertes Grünland (Pferdekoppel)	8	1.193	9.544
VPX	Schotter/ Lagerfläche	2	860	1.720
BW	Gebäude	0	18	0
HHC	Hecke/ Lebensbaum	10	102	1.020
VPZ	Befestigter Platz	282	0	0
HHB	Baum-Strauchhecke überwiegend heimische Arten	20	544	10.880
			3000	23.184

Bestand:



Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Das Betriebsgebäude sowie das gesamte Betriebsgelände sollen erweitert werden. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft wird entlang der Grundstücksgrenzen eine Baum-Strauchhecke gemäß Planeintrag hergestellt. Der Verlauf der Hecke ist so gewählt, dass auch der nördliche Lageplatz mit Fahrzeugen erreicht werden kann. Das Gebäude befindet sich im Zentrum des Grundstückes.

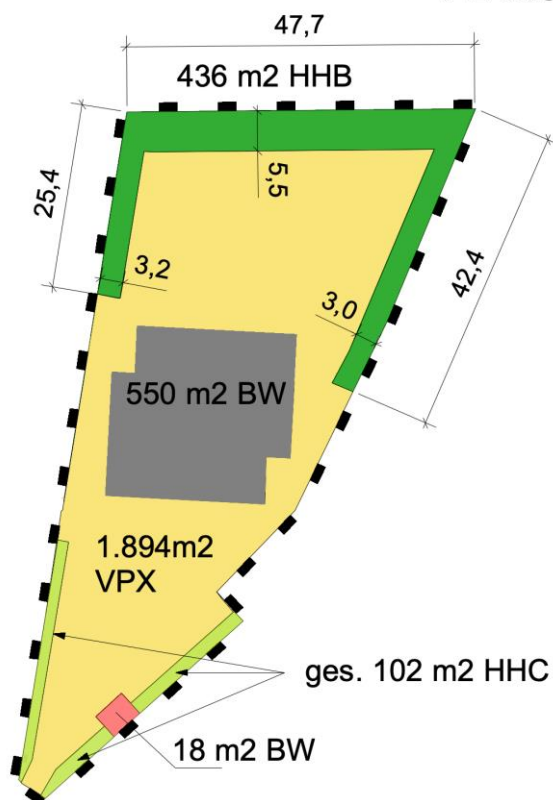
Mit der Umsetzung der genannten Maßnahmen ergibt sich nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2, geändert am 24.11.2006 (MBI. Nr. 50 vom 18.12.2006 S. 743) folgende Biotopwertbilanz:

Biotoptypen Planung

Bei der Biotoptypen-Planung wird davon ausgegangen, dass sich die künftige Bebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand orientieren wird.

Code	Biototyp	Planwert/ m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpkt.
VPX	Schotter/ Lagerfläche	2	1.894	3.788
BW	Gebäude	0	568	0
HHC	Zierhecke / Bestand	10	102	1.020
HHB	Baum-Strauchhecke überwiegend heimische Arten	20	436	8.720
			3000	13.528

PLANUNG



Bilanz

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereich	23.184	13.528

Der Eingriff kann im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden, es verbleibt ein Defizit von 9.656 Biotopwertpunkten. Es wurden externe Kompensationsmaßnahmen untersucht und hinsichtlich der Kosten geprüft.

Zum vollständigen Ausgleich wurde ein Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, dem Bauherren, Welf Knobloch und der Stadt Allstedt abgeschlossen. Damit wird das Defizit monetär aus dem Ökopooolprojekt Kupferschieferhalden bei Wimmelburg ausgeglichen.

Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Die artenschutzrechtlichen Regelungen hat der Gesetzgeber in den §§ 37 ff. BNatSchG getroffen.

Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben der §§ 44 ff. BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können.

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

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

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

Kurzbeschreibung:

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit einer Bebauung innerhalb eines abgegrenzten Bereiches eingeräumt. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand einer intensiven gewerblichen Nutzung unterliegen. Der südliche Teil der Satzung wird weiter als Lagerfläche für den vorn genannten Baubetrieb genutzt. Im nördlichen Bereich wird ein Teil der bisher als Pferdekoppel genutzten Grünfläche in Anspruch genommen und zukünftig als Lagefläche genutzt.

Methodik:

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und/oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung / Zerstörung der Habitate ausüben kann.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

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

Der Untersuchungsraum wurde auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Dies erfolgte in erster Linie durch eine Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen in Hinblick auf ihre Eignung, diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Auf Grundlage dessen erfolgte eine Sichtuntersuchung im Rahmen eines Ortstermins am 12.08.2019.

Relevanzprüfung:

Aus dem Zusammenwirken von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass aktuell nur die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 unterliegen.

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

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

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

Ermittlung der projektspezifischen Wirkfaktoren

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

Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

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

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

BAUBEDINGT Als baubedingten Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme - Beeinträchtigungen der an die Bauflächen angrenzenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind durch Maßnahmen zum Schutz, entsprechend der einschlägigen fachlichen Vorschriften, wirksam vermeidbar, - Flächeninanspruchnahme/Bodenversiegelung durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagerung
Lärm-,Staub-,Schadstoffemissionen, visuellen Störungen während der Bauzeit - Die Bautätigkeiten sind auf die Erweiterung des Gebäudes beschränkt. - Potentielle Beeinträchtigungen sind in ihrer Wirkung auf den unmittelbaren Baubereich begrenzt.
ANLAGENBEDINGT Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.

Zusätzliche, dauerhafte Flächeninanspruchnahme
<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch den Baukörper, - Nutzung der Baukörper - Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten, keine wesentliche Veränderung pot. Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel – zu erwarten.
Potentieller Verlust von Gehölzen
<ul style="list-style-type: none"> - kein Gehölzverlust im Geltungsbereich - keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
NUTZUNGSBEDINGT
Unter den nutzungsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt.
<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine dauerhafte Veränderung der Habitatbesetzung oder Minderung der Lebensraumeignung zu erwarten.

Ergebnis der Vorprüfung:

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die angrenzenden Wohngrundstücke mit ihren Gärten, die bestehenden Bäume und weitere Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume und des Halboffenlandes wie z. B. Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Stieglitz, Bussard. Grundlage für das Vorkommen der genannten Arten ist der Strukturreichtum des Gebietes.

Überplanung und veränderte Flächennutzungen gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Daher wurden Festsetzungen zur weitgehenden Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs erarbeitet.

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

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

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

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. Die Umsetzung der dargelegten Kompensationsmaßnahmen, Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke dient der Einbindung in die umgebende Landschaft und schafft Lebensraum für viele Tierarten.

8.2. Immissionsschutz

Belastungen durch Lärm, Stäube, Gase, Gerüche oder elektromagnetische Strahlen sind für den Standort nicht erkennbar.

Das Nutzungsspektrum wird sich am Bestand orientieren.

9. Erschließung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung beinhaltet keine Änderungen in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes

10. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	3.000 m ²
-----------------------------	---	----------------------