+

ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 WOHNBEBAUUNG

„SCHÖNE AUSSICHT GOßRA“

IM

OT GOßRA
DER GEMEINDE WETTERZEUBE
(ehem. Gemeinde Haynsburg)

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf: Juni 2018

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. G. Klaiber/ Dipl.-Ing. K. Schragow

Grünordnung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Gemeinde Wetterzeube
Schulstraße 12
06722 Wetterzeube

INHALTSVERZEICHNIS

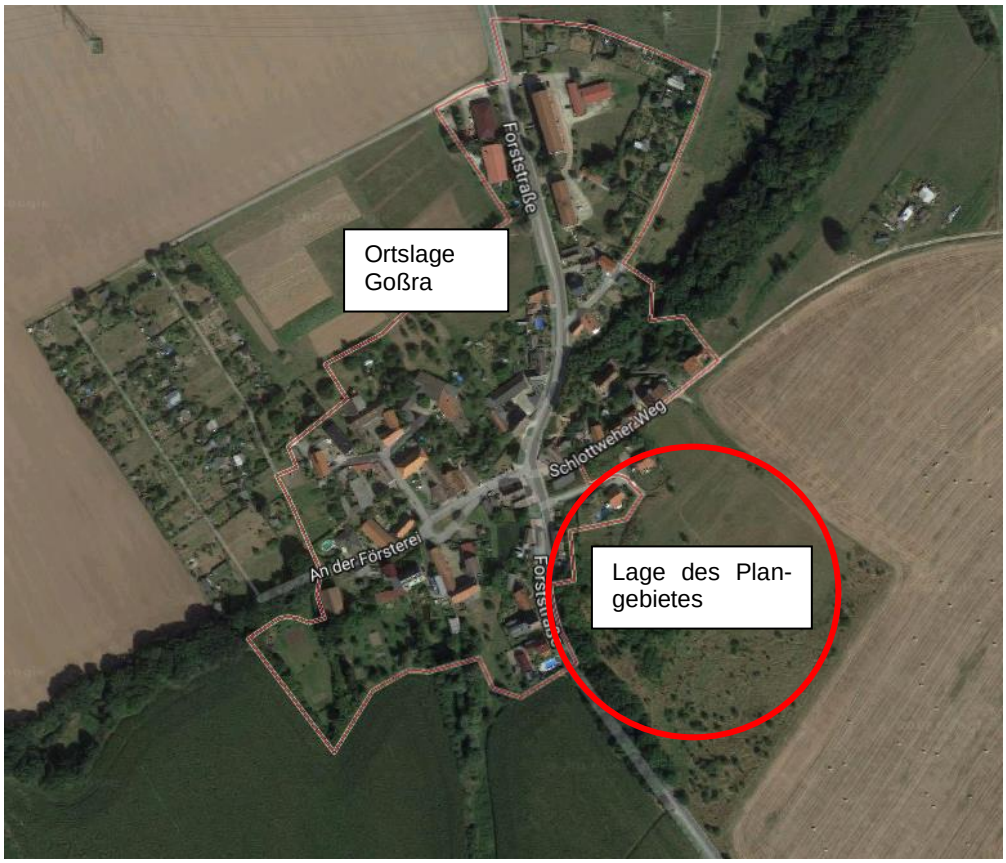
1. ANLASS DER PLANUNG 1
1.1. PLANERISCHE ZIELSTELLUNG / PLANERFORDERNIS 1
1.2. HERANGEHENSWEISE UND VERFAHRENSABLAUF 3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 3
2.1. LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG 3
2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
3. AUSGANGSSITUATION 8
3.1. LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES 8
3.2. GELTUNGSBEREICH 8
3.3. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN - BESTAND / NUTZUNG 10
3.4 VERKEHRSANBINDUNG 10
3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 11
3.6 UMWELTSITUATION 11
3.7 VERSORGUNGSTECHNISCHE INFRASTRUKTUR 11
4. PLANUNGSKONZEPT 12
4.1 GRUNDLENDE ZIELE DER PLANUNG 12
4.2 INHALT DER ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES: 12
4.3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG 15
4.3.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht 15
4.3.2 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Umweltbelange 15
4.3.3 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Verkehrserschließung 15
4.3.4 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Ver- und Entsorgung 15
4.3.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Gemeinde Wetterzeube (Entschädigungsansprüche) 15
5. PLANUNGSSTATISTIK 16
6.1 FLÄCHENBILANZ 16
6. KOSTEN 16
7. UMWELTBERICHT 17
7.1 EINLEITUNG 17
7.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES - FACHGESETZE 17
7.3 ZIELE IN FACHPLÄNEN 19
7.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG 19

7.4.1 Methodik 19
7.4.2 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens 20
7.4.3 Schutzgebiete 24
7.4.3.1 NATURA 2000 Gebiete 24
7.4.3.2 Nationale Schutzgebiete 24
7.4.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 24
7.4.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 24
7.4.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 24
7.4.7 Wechselwirkungen 24
7.4.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe 25
7.4.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 25
7.4.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 25
7.4.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 25
7.4.12 Artenschutz 26
7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS 27
7.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) 27
7.7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH 28
7.8 ZUSAMMENFASSUNG DER VORAUSSICHTLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN UND WEITERER HANDLUNGSBEDARF 28
8. GRÜNORDNUNGSPLAN 30
8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGE 30
8.2 METHODIK ZUR EINGRIFFS- BEWERTUNG DER TEILAUFHEBUNG UND ÄNDERUNG DES B-PLANES 30
8.3 AUSWIRKUNGEN AUF GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM URSPRUNGSPLAN 30
8.4 GEGENÜBERSTELLUNG / FLÄCHENBILANZ 32
8.5 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN 36
8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen 36
8.5.2 Ausgleichsmaßnahmen 36
8.5.3 Gestaltungsmaßnahmen 37
9. QUELLEN 39

1. ANLASS DER PLANUNG

1.1. PLANERISCHE ZIELSTELLUNG / PLANERFORDERNIS

Das Bebauungsplangebiet für das Wohngebiet „Schöne Aussicht Goßra“ befindet sich auf einer Anhöhe am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Goßra, der heute zur Gemeinde Wetterzeube gehört (ehemals zur Gemeinde Haynsburg). Der Bebauungsplan wurde am 04.02.1997 durch das damalige Regierungspräsidium Halle mit Aktenzeichen Az: 25-21102-2/ 0137 genehmigt und erlangte am 21.02.1997 mit Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Forstkurier“ Rechtskraft. Damit war Baurecht für ca. 42 Wohngrundstücke geschaffen (Einzel-/ und oder Doppelhäuser).



Luftbild mit Lage des Bebauungsplangebietes (unmaßstäblich)

(Quelle: Google www.google.de/maps;Zugriff: 01.11.2017)

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden im Bebauungsplangebiet zwei Wohnhäuser errichtet und erschlossen, wovon eins als Musterhaus dient. Es wurde der erste Abschnitt einer Erschließungsstraße gebaut. Die übrige Fläche ist nicht erschlossen und wird als Grünland bewirtschaftet.

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst hat aktuell einen Flächennutzungsplan erarbeitet. Eine Genehmigung des Landesverwaltungsamtes vom 21.06.2018 liegt bereits vor (Bekanntmachung am 25.08.2018).
Der Bedarf an Wohnbauflächen ließ sich bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in dieser Größenordnung nicht nachweisen. Deshalb entschied sich die Gemeinde Wetterzeube zur Flächenreduzierung des Bebauungsplangebietes und fasste einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss, mit späterer Anordnung einer Veränderungssperre. Es soll jedoch nicht das gesamte Bebauungsplangebiet aufgehoben werden. Eine kleinere Fläche soll als Wohnbaufläche bestehen bleiben. Das betrifft die bereits bebaute Fläche sowie eine kleinere Fläche, auf der zusätzliche 4-5 Wohnungsneubauten weiterhin ermöglicht werden sollen, um junge Familien im Ort halten zu können und einer weiteren Abwanderung entgegen zu wirken. Die noch erhaltene Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 5.865 m², während die Aufhebungsfläche eine Größe von ca. 30.100 m² aufweist.

Im bereits genehmigten Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 25.08.2018) ist die Aufhebungsfläche des Bebauungsplanes bereits wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächenreduzierung erfolgt unter Beachtung der vorhandenen Erschließung sowie deren sinnvoller Erweiterung. Das heißt, dass die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen so anzupassen sind, dass eine kostengünstige Erschließung des verbleibenden Plangebietes gewährleistet werden kann.

Gründe der Reduzierung:
- Völlige Überdimensionierung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes;
- ausreichend Kapazitäten in den umliegenden Ortslagen Haynsburg und Breitenbach;
- besser geeignete Standorte für Wohngebiete in der Verbandsgemeinde, die nur entwickelt werden können, wenn im Gegenzug weniger geeignete oder überdimensionierte Bebauungsplangebiete reduziert oder aufgehoben werden.

Zum Erhalt der Ortslage Goßra ist die Bautätigkeit vorrangig auf innerörtliche Bereiche zu lenken. Zwar bestehen innerhalb der Ortslage keine Baulücken, jedoch bieten Leerstände und untergenutzte Nebengebäude ein wichtiges Potential. Trotzdem will die Gemeinde in dem Gebiet, für das bereits Baurecht besteht, zumindest in deutlich reduziertem Umfang noch Neubebauungen ermöglichen, um einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken und bereits vorhandene Erschließungsanlagen (z.B. Zufahrtsstraße Zeitzer Blick) sinnvoll auszunutzen.

Davon ausgehend wurde für den verbleibenden Teil des Bebauungsplangebietes eine Anpassung des Erschließungssystems und der Grundstücksaufteilung vorgenommen.

Darstellung der Abrundung und der angepassten Erschließung im Luftbild - unmaßstäblich

1.2. HERANGEHENSWEISE UND VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan „Schöne Aussicht Goßra“ der Gemeinde Wetterzeube (ehemalige Gemeinde Haynsburg) (Genehmigung am 04.02.1997 mit AZ: 25-21102-2/ 0137) stellt die Grundlage für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes dar.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Beschluss – Nr. 34/2014 vom 17.11.2014.

Am 26.06.2017 wurde die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Teilaufhebungsverfahrens des B-Planes beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird in Form einer 14-tägigen öffentlichen Planauslage durchgeführt. Während dieser Zeit kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

	VERFAHRENSSCHRITT
(§ 2 Abs.1 BauGB)	**Beschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)** ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs.1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslage)
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB/Bürger Erstellung des Planentwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	**Beschluss über die Billigung des Entwurfs/Beschluss über die öffentliche Auslegung**, ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung, mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Gemeinde über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/**Abwägungsbeschluss** Mitteilung des Abwägungsergebnisses
Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)	**Satzungsbeschluss**
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses;** **Inkrafttreten der Satzung zur Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung**
	inhaltliche Anzeige

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Entsprechend LEP liegt die Gemeinde Wetterzeube im Ländlichen Raum, südwestlich des Mittelzentrums Zeitz.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. (LEP LSA 1.4)

Im LEP sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur verankert.

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. (LEP LSA G 13)

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ wird die Flächeninanspruchnahme reduziert.

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können (LEP LSA Z 25). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP LSA Z 26).

Obwohl innerhalb des kleinen Ortsteils Goßra keine Baulücken vorhanden sind (siehe Begründung zum FNP), kann die Eigenentwicklung von Goßra über die Nutzung von leerstehenden Wohnhäusern und ungenutzten Nebengebäuden sowie über die geringe Restfläche, die im bisherigen Bebauungsplangebiet die Neuausweisung von 4-5 Baugrundstücken (zusätzlich zu den zwei bereits vorhandenen) ermöglicht, gesichert werden. Vorrangig sollen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde in angemessenem Umfang Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt werden, nachdem der neue FNP wirksam geworden ist.

In Bezug auf den Schutz des Bodens ist im LEP verankert:

Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden (LEP LSA G 110).

Insofern trägt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zum Schutz des Bodens bei.

Der Ortsteil Goßra liegt in einem Gebiet, in dem der Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgeschrieben ist sowie im Nahbereich eines Vorranggebietes Natur und Landschaft.

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft dienen dem nachhaltigen Schutz, der Pflege und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Naturhaushalts, der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes. Die Ziele sollen insbesondere durch die Ausweisung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems verwirklicht werden. (LEP Kapitel 4.4.1)

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes trägt zur Umsetzung der landesplanerischen Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft bei.

Insgesamt steht die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans im Einklang.

Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle

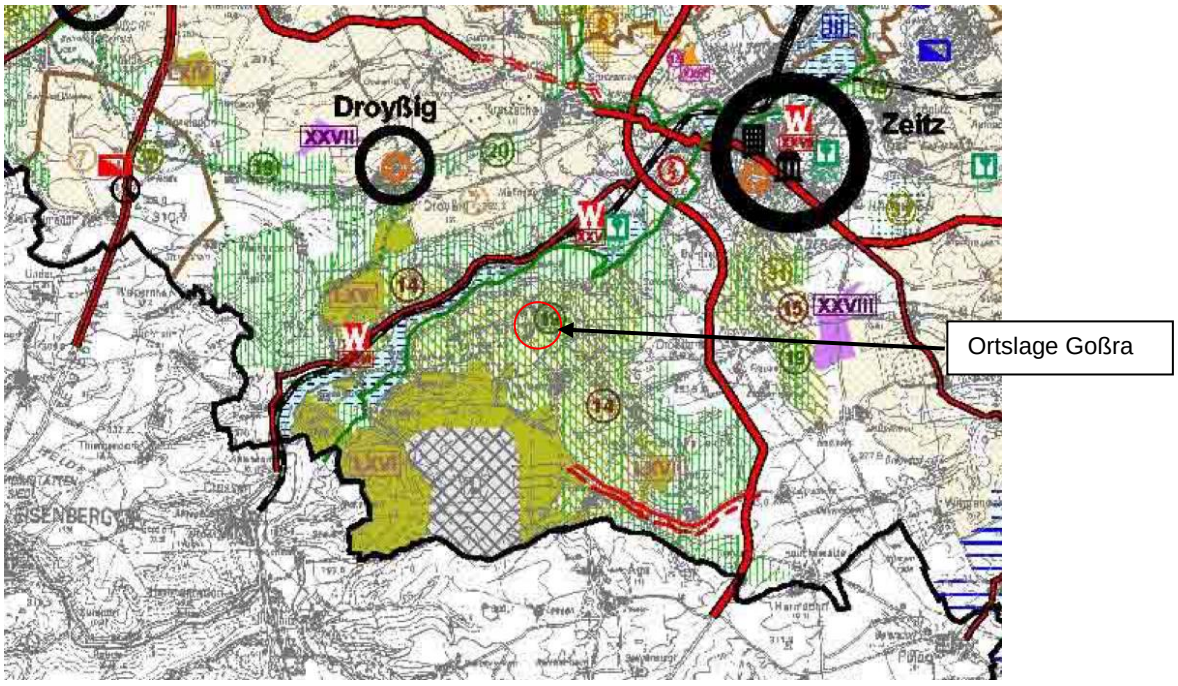
Auch entsprechend REP ist Zeitz als Mittelzentrum eingestuft. Das nahe des Ortsteils Goßra, nordwestlich gelegene Droyßig, das entsprechend LEP keine Einstufung als Zentraler Ort besitzt, ist im REP als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde Wetterzeube mit dem Ortsteil Goßra liegen im ländlichen Raum und besitzen keine zentralörtliche Einstufung.

Goßra liegt in dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Droyßiger-Zeitzer Forst“

Als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders gut geeignet sind. Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. (REP Regierungspräsidium Halle 5.7.2.2. G)

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. (REP Regierungspräsidium Halle 5.7.2.3. Z)

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und damit drastische Verringerung der geplanten Siedlungsfläche trägt zum Erhalt der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale bei. Damit wird den Belangen von Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen.



5.7. Vorbehaltsgebiete*

5.7.2. Tourismus und Erholung

5.7.3. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle - unmaßstäblich

Goßra liegt entsprechend REP darüber hinaus in dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal“.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ergänzen die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und werden aus den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Planungsregion Halle entwickelt. (REP Regierungspräsidium Halle 5.7.3.4. Z)

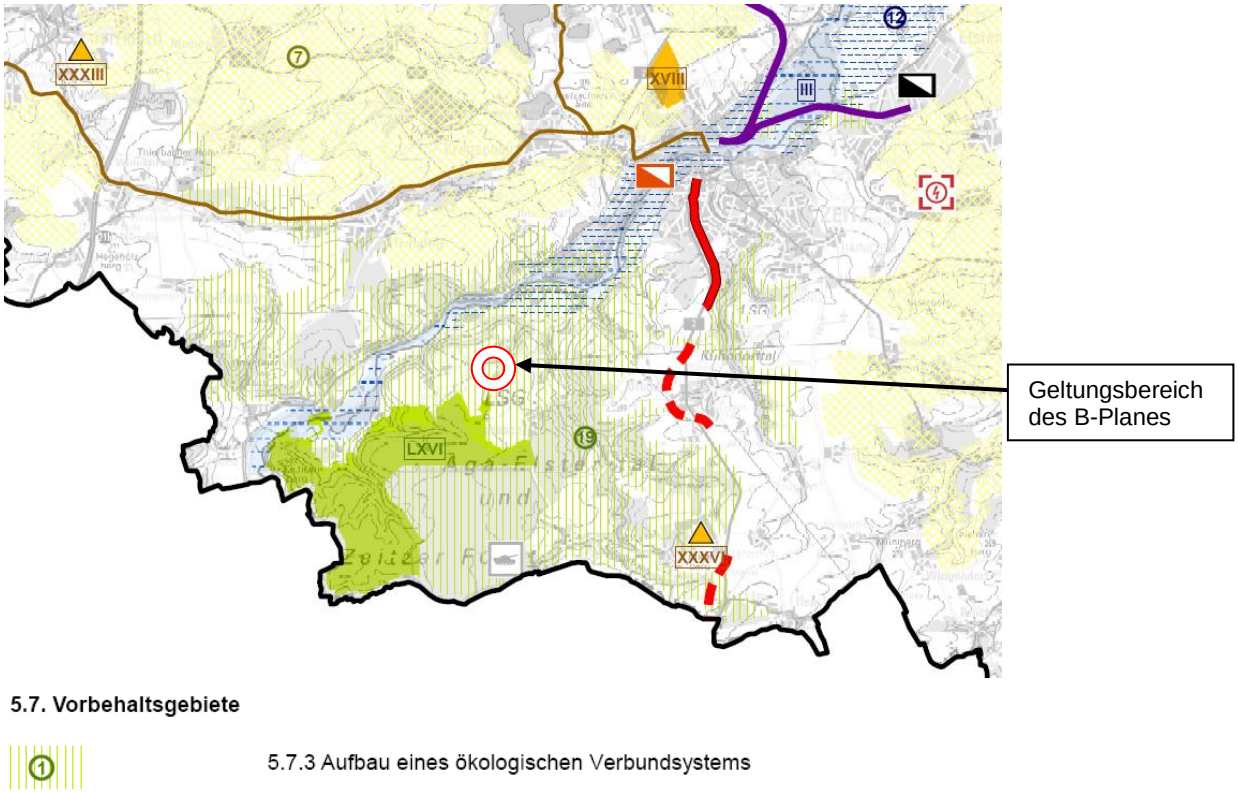
In die Entwicklung des regionalen Biotopverbundsystems sind auch linienförmige Landschaftselemente der Agrarlandschaft sowie die Auen- und Einzugsgebiete kleinerer Fließgewässer einzubeziehen. (REP Regierungspräsidium Halle 5.7.3.5. G)

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes misst diesem Grundsatz und diesem Ziel ein besonderes Gewicht bei.

Insgesamt steht die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Halle im Einklang.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle- Planänderung (Entwurf, Stand 30.11.2017)

Inzwischen liegt ein Entwurf zur Planänderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle vor (Stand 30.11.2017). Für die Ortslage Goßra ergeben sich keine gravierenden Veränderungen. Goßra liegt auch entsprechend dieses Entwurfs in dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal“.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Planänderung Entwurf Stand:30.11.2017 – unmaßstäblich

Auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist aus der Planzeichnung ablesbar (nachrichtliche Übernahme). Die gesamte bebaute Ortslage von Goßra, einschließlich des gesamten Plangebiets des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ursprungsplan), ist jedoch aus dem LSG – „Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst“ herausgenommen.

2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

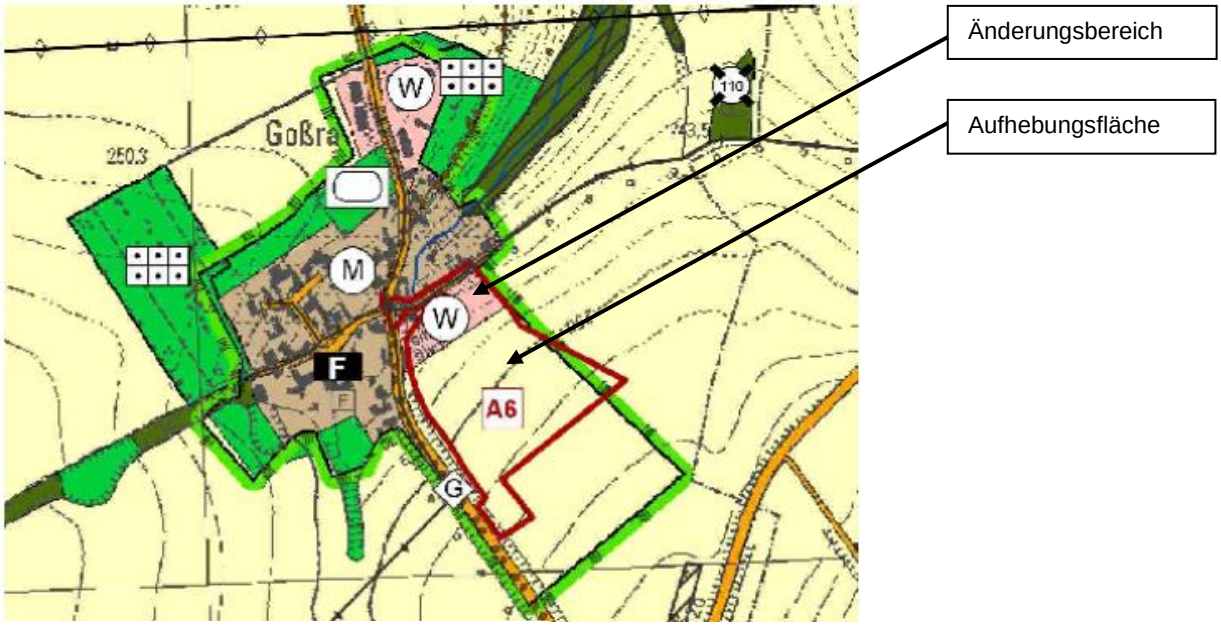
Mit Gründung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst am 01. Januar 2010, erfolgte auch der Zusammenschluss der Gemeinden Breitenbach, Wetterzeube und Haynsburg mit ihren Ortsteilen zur neuen Gemeinde Wetterzeube.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in ihrer Gesamtheit wurden die vorhandenen Flächennutzungspläne geändert und ein neuer, gemeinsamer FNP erarbeitet, der bereits genehmigt ist (Bekanntmachung am 25.08.2018).

Bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden die vorhandenen Wohnbauflächen untersucht und hinsichtlich des aktuellen Bedarfs bewertet. Im Ergebnis wurde die Aufhebung bzw. Teilaufhebung von nicht umgesetzten Bebauungsplänen empfohlen, auch um an anderen, günstigeren Standorten neue Wohnbauflächen ausweisen zu können. Die Aufhebung der entsprechenden Bebauungspläne erfolgte parallel zum Flächennutzungsplanverfahren.

Der geplante Wohngebietsstandort in Goßra wurde im Flächennutzungsplan wie folgt beurteilt:

> *„Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche befindet sich auf einer Anhöhe im Südosten der Ortslage Goßra und ist über die Straße zum Zeitzer Blick zu erreichen. Ursprünglich war ein relativ großes allgemeines Wohngebiet mit 42 Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Die verkehrliche Erschließung sollte über die Straße zum Zeitzer Blick sowie über die Kreisstraße erfolgen. Nach über 14 Jahren sind nur zwei Parzellen bebaut, wovon ein Haus als Musterhaus dient. Die übrige Fläche wird als Grünland bewirtschaftet. Die Erschließung der weiteren Grundstücke ist bislang noch nicht erfolgt und auch nicht absehbar. Obwohl innerhalb der Ortslage keine Baulücken bestehen, ist aus heutiger Sicht das Gebiet völlig überdimensioniert. Die Einwohnerzahlen in Goßra sind rückläufig, was eine Flächenbevorratung in einem Umfang von über 50 WE in keiner Weise rechtfertigt. Allein in den letzten 5 Jahren hat der Ort 12 % seiner Einwohner verloren. Betrachtet man die letzten 10 Jahre, dann waren es sogar -17 %. Auch aus städtebaulichen Gründen sollte auf eine Realisierung verzichtet werden. Die Neubautätigkeit ist zum Erhalt der Ortslagen eher auf innerörtliche Bereiche zu lenken. Ein großes Potenzial bieten auch leerstehende Wohnhäuser oder ungenutzte Nebengebäude, die aufgrund des Bevölkerungsrückgangs zukünftig immer häufiger zur Verfügung stehen werden. Auch die umliegenden Ortslagen Haynsburg und Breitenbach besitzen ausreichend Kapazitäten, um den zukünftigen Bedarf in diesem Bereich zu decken. Es ist daher sinnvoll, dass vorliegende Baurecht drastisch zu reduzieren und zukünftig nur einen kleinen Bereich zu erhalten.“*



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bestand Planung

W — W 1a — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

M — M 1a — Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Bestand Planung

Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Auszug aus dem 3. Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst - (ohne Maßstab)

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 für das Wohngebiet „Schöne Aussicht Goßra“ befindet sich südöstlich der Ortslage Goßra, das heute zur Gemeinde Wetterzeube gehört. Zu dem Zeitpunkt, als der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte, war Goßra ein Ortsteil der eigenständige Gemeinde Haynsburg.

Am 1. Januar 2010 wurde die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gebildet. In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Zusammenschluss der Gemeinden Haynsburg, Breitenbach und Wetterzeube mit ihren Ortsteilen zur neuen Gemeinde Wetterzeube. Wetterzeube ist eine der 5 Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst und liegt in Sachsen-Anhalt, südlich der Stadt Zeitz.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Ortsverbindungsstraße an, die von Goßra nach Breitenbach führt.

3.2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung mit Teilaufhebung berührt. Der Ursprungsplan besitzt eine Größe von ca. 3,86 ha. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes umfasste der Geltungsbereich folgendes Flurstück:

Gemarkung Haynsburg, Flur 3, Flurstück 72/1 (teilweise)

Inzwischen wurden die Flurstücke im Planbereich teilweise neu vermessen, geteilt und mit anderen Nummern versehen.
Die aktuellen Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen des Bereiches der Änderung und der Aufhebungsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt und nachfolgend aufgelistet:

<u>Aufhebungsfläche:</u>
Gemarkung Haynsburg, Flur 3, Flurstück 162 (teilweise)

Die Aufhebungsfläche besitzt eine Größe von ca. 3,01 ha.

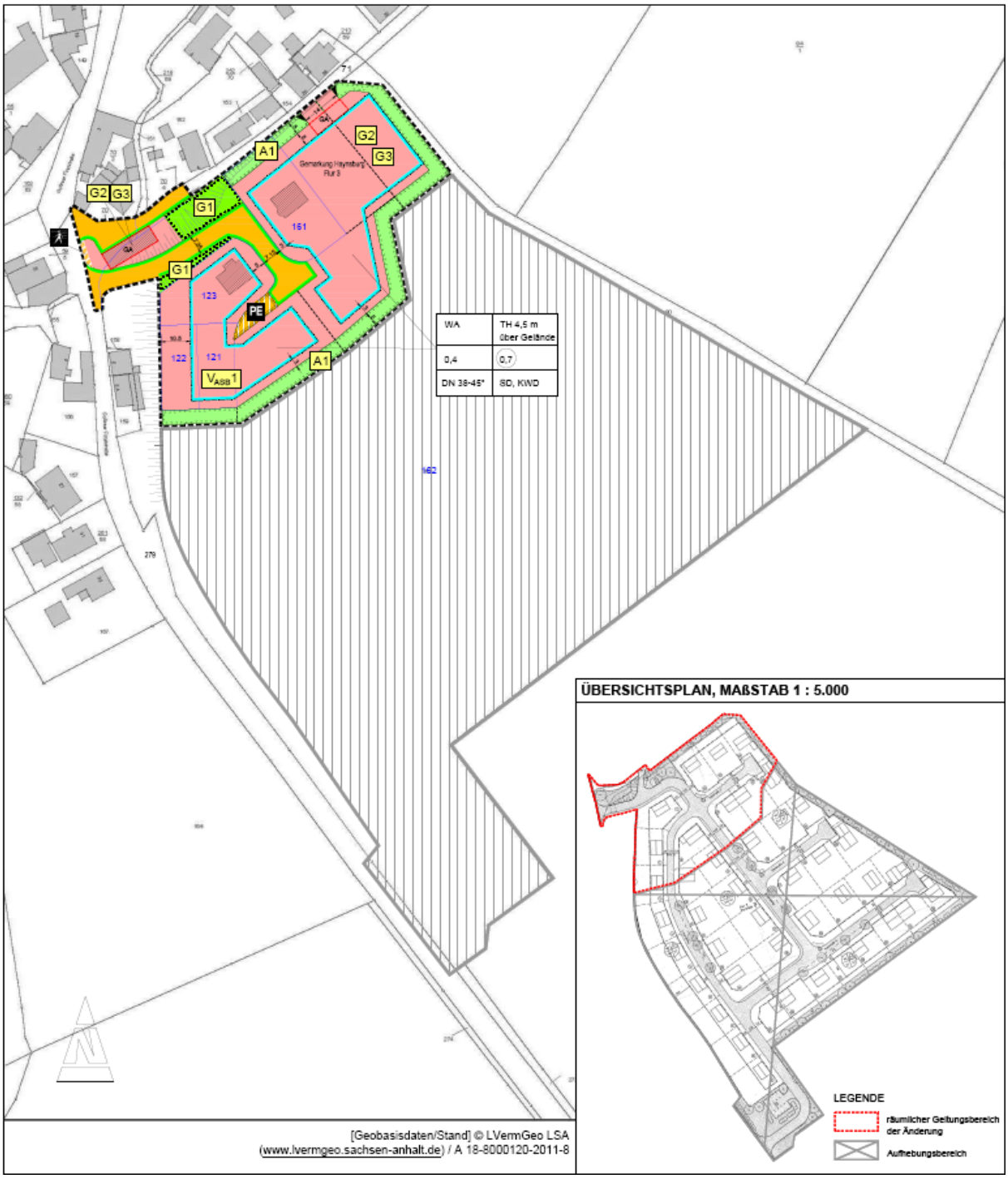
<u>Bereich der Änderung:</u>
Gemarkung Haynsburg, Flur 3,
Flurstücke 71 (teilweise) – Schlottweher Weg, 121, 122, 123, 161, 162 (teilweise), 279 (teilweise) – Einmündungsbereich von Goßraer Forststraße

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,85 ha.

In der Planzeichnung zur Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ wurde der Geltungsbereich in das aktuelle Kataster eingefügt. Der nachfolgende Planauszug macht die neu entstandenen Flurstücke deutlich.

Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnbebauung "Schöne Aussicht Goßra" im Ortsteil Goßra der Gemeinde Wetterzeube

Teil A: PLANZEICHNUNG



Auszug: Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Schöne Aussicht Goßra“ – unmaßstäblich

3.3. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN - BESTAND / NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet ist unmittelbar an die Ortslage angeschlossen. Es befindet sich südöstlich von Goßra in Richtung Schlottweh und ist dreiseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Goßraer Forststraße stellt die westliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes dar und fungiert als Ortsverbindungsstraße.

Das Gebiet ist als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Ursprungsplan wurden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl gemäß BauNVO: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,7
- Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. Traufhöhe: TH = 4,5 m bezogen auf das natürliche Gelände (für Nebenanlagen und Garagen: max. Traufhöhe von 3,0 m)
- eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
- Firstrichtung: Hauptfirstrichtung parallel oder im Winkel von 90° zur Straße
- Nebenanlagen: nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sonstige Nebenanlagen nur neben oder hinter dem Hauptgebäude zulässig
- Fassadengestaltung:
  Material: nur Putzfassaden zulässig, andere Materialien in beschränktem Maße zulässig
  Farbgestaltung: die Putzfassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen
- Dachneigung: DN für Hauptgebäude 38- 45°, Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig
- Dachgestaltung: Hauptgebäude – Ziegeldach aus Tonziegeln o. Betondachsteinen in naturrot bis kupferrot
  Dachaufbauten max. ½ der Trauflänge mit Traufabstand, seitlicher Abstand zum Ortgang darf 2 m nicht überschreiten

Darüber hinaus wurden u.a. Verkehrsflächen festgesetzt, es wurden Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und öffentlichen Parkplätzen, Stellflächen für Behälter der Abfallentsorgung, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, zur Einfriedung, zu Geländeveränderungen und Unterbringung privater Müllbehälter sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Wohngebiet sind am nördlichen Rand zwei Wohnhäuser und eine schmale Erschließungsstraße zu diesen beiden Wohnhäusern (ohne ausgebaute Wendestelle) realisiert worden.

Der südliche Bereich ist unbebaut und wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der Teil dieses Bereichs, der unmittelbar an die belegten Flächen anschließt, bleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und bietet noch geringfügig Entwicklungsmöglichkeiten. Für die weiter südlich gelegenen Flächen (ca. 3,0 ha) erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Zwischen dem ursprünglichen Wohngebiet und der westlich gelegenen Ortsdurchfahrtsstraße, der Goßraer Forststraße, befindet sich eine steilere Böschung, die dicht mit Gehölzen bewachsen ist. Im Anschluss an das bestehende Gehölz war ein Grüngürtel um das geplante Wohngebiet vorgesehen, der bislang noch nicht umgesetzt wurde.

Für den verbleibenden Geltungsbereich werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan weitgehend beibehalten bzw. in Teilen angepasst.

3.4 VERKEHRSANBINDUNG

Über die Goßraer Forststraße ist das Plangebiet in Richtung Zeitz oder über die Bundesstraße B2 in Richtung Gera gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet selbst wird über eine kurze Stichstraße Am Zeitzer Blick bzw. über den vorhandenen, zum Teil sehr schmalen Schlottweher Weg erschlossen. Die bereits realisierte Stichstraße „Zum Zeitzer Blick“ kann auf eine Breite von 6,50 m ausgebaut werden. Eine Wendemöglichkeit für ein 2-Achsiges Müllfahrzeug ist vorgesehen.
Die zur Erschließung des südlichen Bereichs im Ursprungsplan (Aufhebungsbereich) vorgesehene Schleife und die weitere Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße wurden nicht gebaut. Im Aufhebungsbereich befinden sich somit keine Planstraßen.

3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Aufhebungsfläche sowie Änderungsfläche:
Die kleinen Anteile der Straßenflächen der Goßraer Forststraße und des Schlottweher Weges befinden sich in Kommunalem Eigentum. Die gesamte restliche Änderungsfläche sowie die Aufhebungsfläche sind in Privatbesitz. Auch die Erschließungsstraße Zum Zeitzer Blick befindet sich noch im Eigentum des Investors, der das Wohngebiet ursprünglich entwickeln wollte. Die Einfamilienhausgrundstücke, die bereits aus dem ursprünglichen Flurstück herausgelöst wurden, befinden sich im Eigentum der Einfamilienhausbesitzer.

3.6 UMWELTSITUATION

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird um ca. 3 ha verkleinert. Mit der Aufhebung dieses Teils des Wohngebietes entfällt im Aufhebungsbereich neben den Wohnbau- und Verkehrsflächen auch die Eingrünung der südöstlichen Ortslage. Jedoch wird der Grüngürtel von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes, in gleicher Breite und Ausbildung an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze des verbleibenden Teils des Bebauungsplanes verschoben.

Der Flächenverlust der Grünflächen erscheint im Vergleich zum Flächenverlust der Wohnbauflächen stimmig. Die grundsätzlich seinerzeit erzielte funktionale Eingrünung bleibt auch nach der Änderung und Teilaufhebung bestehen. Für den B-Plan wurden im Verfahren von 1997 keine externen Kompensationsmaßnahmen bestimmt, der Eingriff wurde als ausgeglichen betrachtet. Eine Betrachtung von Flächen außerhalb des B-Planes „Schöne Aussicht Goßra“ entfällt somit.

Detaillierte Umweltaussagen zur Aufhebungsfläche und zum verbleibenden Bebauungsplangebiet werden unter Pkt. 7 und 8 der Begründung getroffen.

3.7 VERSORGUNGSTECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der Aufhebungsbereich ist noch nicht erschlossen. Es müssen keine Erschließungsanlagen zurückgebaut werden. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt, in Teilen liegt sie auch brach (mit Gehölzaufwuchs).

In dem im Bebauungsplangebiet verbleibenden Teil ist die technische Infrastruktur größtenteils hergestellt. Lediglich die südlichen Flächen sind noch unerschlossen. Hier wurde ein Teil der Erschließungsstraße nicht gebaut und die Medien wurden nicht bis an die Grundstücke herangeführt. Eine Erschließung wäre jedoch durch die Realisierung einer Wendestelle im Süden und der neuen Hausanschlüsse mit geringem Aufwand möglich. Dadurch ist eine wirtschaftliche Nutzung des begonnenen Plangebietes durch weitere 4-5 Baugrundstücke realisierbar.

Insgesamt kann durch die Teilaufhebung von einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes ausgegangen werden.

Abwasserentsorgung:
Goßra ist noch nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Deshalb ist von jedem Bauherrn jeweils eine eigene, vollbiologische Kläranlage zu errichten. Das geklärte Abwasser ist, wie das Regenwasser, in die Vorflut, in den Dielzie-Bach, einzuleiten. Es ist weder ein Trennsystem vorgesehen noch umzusetzen.

Löschwasserversorgung:
Im Ortsteil Goßra (Flst. 160/59) existiert ein Löschwasserteich mit Feuerwehraufstellfläche und Saugstelle am Anger „An der Försterei“ und befindet sich in Kommunalem Eigentum. Der Teich bietet ausreichend Löschwasser und befindet sich in einem Abstand von 200 m bis zum östlichen Rand des verkleinerten Geltungsbereiches.
Die Löschwasserversorgung der verbleibenden Wohnbaufläche ist damit gesichert.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 GRUNDLENDE ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Aufhebung von ca. 3 ha Wohnbaufläche, um an anderer Stelle bedarfsgerecht neue Wohnbauflächen ausweisen zu können, ohne ein Überangebot ungenutzter Wohnbauflächen zu erzeugen.
Der verbleibende, teilweise bebaute Teil des Bebauungsplanes soll dem Bestand angepasst werden (Verkehrsflächen, Flächen für Garagenkomplex im Nordwesten und bereits bebaute Einfamilienhausgrundstücke), das Plangebiet soll eine wirtschaftliche Ausnutzung des begonnen Erschließungssystems (4-5 weitere Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf) und an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wieder eine Eingrünung erhalten. Dafür wird der Grüngürtel von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplans an die neue Südostgrenze verschoben.

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgte in Anpassung an den Flächennutzungsplan.
Der Flächennutzungsplan sieht an anderen Stellen der Verbandsgemeinde mögliche Erweiterungsflächen vor, die aus aktueller Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, ermöglicht aber auch eine geringfügige weitere Bebauung im aktuellen Änderungsbereich. Die Abgrenzung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der fehlenden Planungstiefe jedoch nicht parzellenscharf und wurde nun in der aktuellen Bauleitplanung zur Änderung und Teilaufhebung detailliert betrachtet um eine wirtschaftliche Flächenausnutzung bei minimalem Erschließungsaufwand zu ermöglichen.

4.2 INHALT DER ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

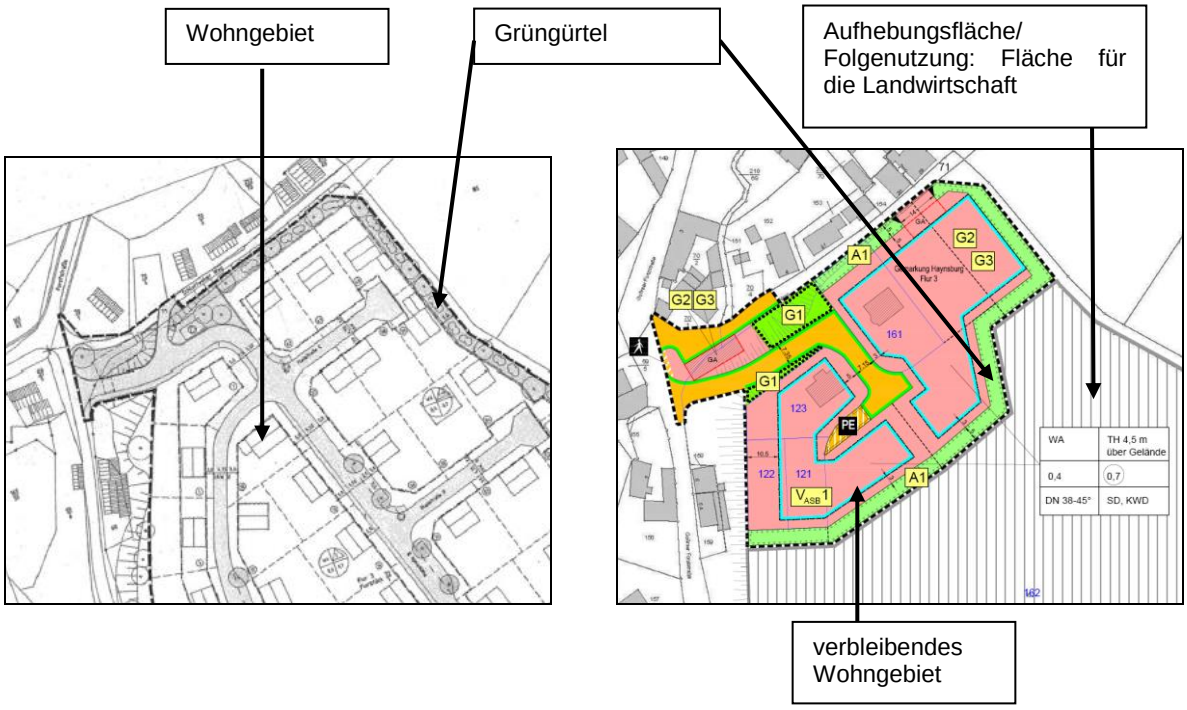
Ca. 3,01 ha des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3,86 ha werden komplett aufgehoben (Aufhebungsfläche). Der südöstliche Grünstreifen wird an die neue Geltungsbereichsgrenze verschoben und wird Teil des Änderungsbereiches. Im Änderungsbereich verbleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes weitestgehend bzw. werden angepasst, so dass keine nachteiligen Auswirkungen für die bereits realisierten Wohnhäuser entstehen. Die Verkehrsflächen werden auf das notwenige Ausmaß reduziert.

Das Baugrundstück im Südwesten, bestehend aus den Flurstücken 121 und 122, gehört dem Eigentümer des angrenzenden und bebauten Flurstückes 123. Da für das südwestliche Baugrundstück jedoch in absehbarer Zeit keine Bauabsicht besteht, endet die öffentliche Erschließungsstraße mit einer Wendestelle und führt nicht bis zu diesem Baugrundstück. Dennoch soll eine Anbindung über eine private Erschließungsstraße im Bedarfsfall ermöglicht werden. Für diese private Verkehrsfläche wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Erschließung des Grundstücks sicherzustellen.

Nachfolgend wird die Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan und nach Änderung und Teilaufhebung gegenübergestellt:

bisherige Darstellung im rechtskräftigen BP (Ausschnitt) - Ursprungsplan:

Änderungs- und Aufhebungsfläche im aktuellen BP-Verfahren:



bisherige Darstellung im rechtskräftigen BP (Ausschnitt) - Ursprungsplan:

Änderungs- und Aufhebungsfläche im aktuellen BP-Verfahren:

Die Aufhebungsfläche umfasst ca. 3 ha. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist sie als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit zugehörigen Verkehrsflächen dargestellt. Die Fläche wird durch einen Grüngürtel abgegrenzt. Die Aufhebungsfläche befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches.	Mittels Teilaufhebung wird der dargestellte Bereich (Aufhebungsfläche) wieder seiner ursprünglichen Nutzung, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, zugeführt (Fläche für die Landwirtschaft). Das Planungsrecht wird innerhalb der Aufhebungsfläche aufgehoben. Der verbleibende Teil des Bebauungsplanes wird am südöstlichen Geltungsbereichsrand mit einem Grüngürtel begrenzt („Verschiebung“ des Grüngürtels aus dem Ursprungsplan). Innerhalb des verbleibenden Teils des Ursprungsplanes (Änderungsbereich) bleibt das Planungsrecht bestehen und wird auf die aktuellen Gegebenheiten und eine weiterhin noch möglichen Wohnbebauung angepasst.

Folgende Festsetzungen werden für den Änderungsbereich aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. neu festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
1. Art der Baulichen Nutzung
Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen:

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO) und soll vorwiegend dem Wohnen dienen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
Nebenanlagen und Garagen dürfen maximal eine Traufhöhe von 3,0 m haben.
Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude beträgt 4,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.
Zulässig sind ausschließlich eingeschossige Gebäude. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden.

3. Stellung der Gebäude
Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen:

Firstrichtung: Die Hauptfirstrichtung der Gebäude soll parallel oder im Winkel von 90° zur Straße liegen.

4. Nebenanlagen
Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen:

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung sonstiger Nebenanlagen nur neben oder hinter dem Hauptgebäude erlaubt.

Die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen wurden im nördlichen Teil des Änderungsbereiches aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechend im südlichen Teil angepasst.

5. Garagen und Stellplätze
Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und durch zusätzliche Flächen für Garagen ergänzt, um auf die bestehende Garagenanlage und die veränderte Erschließung der zwei nordöstlichen Baugrundstücke am Schlottweher Weg mit der vorhandenen Böschung reagieren zu können. Für diese Grundstücke wird zusätzlich auch die Lage einer gemeinsamen Einfahrt festgesetzt um den Grüngürtel um das Gebiet nur einmal zu unterbrechen.

Je Baugrundstück ist maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Garagen an der Grundstücksgrenze sind als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Stellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen. Stellplätze sind auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz für PKW als offener Stellplatz, Carport oder als Garage nachzuweisen, je Grundstück ein weiterer Stellplatz für Besucher.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. Der Stauraum vor Garagen hat mindestens 5 m auf Privatgrund zu betragen.

6. Grünordnungsrechtliche Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden aufgegriffen und ergänzt sowie an die heutigen Anforderungen angepasst (Eingrünung des Gebietes auf privater Grünfläche, die jeweils den Baugrundstücken zugeordnet wird, Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, Vermeidungsmaßnahmen). Die detaillierte Darstellung erfolgt im Grünordnungsplan unter Punkt 8 der Begründung.

Sonstiges:
Fläche für Abfallentsorgung und für öffentlichen Parkplatz entfallen, da sie nicht mehr benötigt werden.

Die ursprünglich getroffenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen in ihrer Detailliertheit nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden wie folgt angepasst, wobei grundlegende Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung sowie die Grundaussagen zu den zulässigen Materialien erhalten bleiben, um die vorhandene Gebäudestruktur aufzugreifen und weiterzuführen:

- Dachform, Dachneigung:
  Für Hauptgebäude wird Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38-45° festgesetzt, Abwalmungen sind nur als Krüppelwalm (KWD) zulässig.
- Dacheindeckung:
  Für Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine in naturroten bis kupferroten Farbtönen zulässig. Anlagen für regenerative Energien sind zulässig.
- Dachaufbauten:
  Dachgauben sind mit einem Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand zulässig.
- Zulässige Materialien für Fassaden:
  Putz in hellen, abgetönten Farben und in untergeordnetem Maße Ziegel
  (Sichtmauerwerk), Holz, Naturstein, Fachwerk und Glas

4.3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG

4.3.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht

Alle Festsetzungen, einschließlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, werden im Aufhebungsbereich aufgehoben.
Die ursprünglich beplanten Flächen fallen baurechtlich zurück in den Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft).

Im Änderungsbereich werden für die Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen neue Festsetzungen getroffen (weitestgehend wie im Ursprungsplan) und das Gebiet an die aktuellen Gegebenheiten angepasst (zwei vorhandene Wohnhäuser, Garagenkomplex, Erschließungsstraßen).

4.3.2 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Umweltbelange

Aussagen zu den Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Umweltbelange werden unter Punkt 7 der Begründung getroffen.

4.3.3 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Verkehrserschließung

Die Änderung und Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Innerhalb der Aufhebungsfläche sind keine Erschließungsstraßen gebaut oder geplant. Die Erschließung der noch freien Flächen innerhalb des verbleibenden Teils des Bebauungsplanes ist über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen oder die geplante Wendestelle gesichert.

4.3.4 Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Ver- und Entsorgung

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung, da innerhalb des Änderungs- und Aufhebungsbereiches noch keine Erschließungsanlagen realisiert wurden. Nach Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die Erschließung innerhalb des Änderungs- und Teilaufhebungsbereiches gegenstandslos. Die verbleibenden Grundstücke können mit geringem Aufwand angebunden werden.

4.3.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung auf die Gemeinde Wetterzeube (Entschädigungsansprüche)

Es wird auf die Entschädigungsansprüche durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB hingewiesen.
Nach § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Da der Bebauungsplan 1997 in Kraft getreten ist, ist somit diese Frist bereits im Jahr 2004 abgelaufen.

Die von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke werden bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung kann auch zukünftig aufrechterhalten werden.
Der Änderungsbereich beinhaltet nur Wohnbauflächen und Kompensationsflächen, die in der Ursprungsplanung an anderer Stelle des Plangebietes festgesetzt waren.

Damit kann die Gemeinde Wetterzeube den Bebauungsplan entschädigungslos in Teilen aufheben bzw. ändern.

5. PLANUNGSSTATISTIK

6.1 FLÄCHENBILANZ

- Größe des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ursprungsplan): 3,86 ha
- Größe der Aufhebungsfläche: 3,01 ha
- Größe der Änderungsfläche: 0,85 ha

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz im verbleibenden Geltungsbereich / Änderungsfläche dargestellt:

Flächenbezeichnung	m²	%
Bruttobauland	8.493	100
Nettobauland	5.865	69,06
überbaubare Flächen	2.346	27,62
nicht überbaubare Flächen	3.519	41,43
öffentliche Verkehrsfläche	1.082	12,74
private Grünfläche	1.171	13,79
öffentliche Grünflächen	375	4,42

6. KOSTEN

Durch die Änderung und Teilaufhebung können die bereits bestehenden Erschließungsmaßnahmen weiterhin genutzt werden und bedürfen nur einer geringen Ergänzung für die noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke (Wendestelle im Süden des Geltungsbereiches).
Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens sind im Haushalt der Gemeinde Wetterzeube eingestellt.

7. UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Mit der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ wird der Geltungsbereich des B-Planes reduziert und der verbleibende Änderungsbereich umgeplant.

Mit der Aufhebung werden für den Aufhebungsbereich alle Festsetzungen und damit die Voraussetzung für die ehemals geplante Wohngebietsbebauung mit den entsprechenden Erschließungsstraßen und dem umgebenden Grüngürtel aufgehoben. Die derzeitige mehr oder weniger brach liegende Fläche (Ruderalfluren, Gehölze, z.T. Grünlandnutzung/ Beweidung) kann dann wieder landwirtschaftlich genutzt werden oder sich weiter als ortsrandbezogene Grünstruktur entwickeln.

Zugleich wird auf der Änderungsfläche die Wohngebietsfläche neu geordnet, die Erschließung angepasst und eine neue Grünfläche ausgewiesen (Planung eines umlaufenden Grüngürtels im Nordosten/ Osten des Änderungsbereiches.

Im Zuge der Teilaufhebung und Änderung werden sind folgende Teilflächen geplant:

Aufhebungsfläche -> Zukünftige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (2,9 ha)

Änderungsfläche -> Neuplanung folgender Teilflächen:

- Verkehrsflächen 0,1 ha;
- Wohngebiet 0,6 ha, (GRZ 0,4);
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 0,04 ha;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,1 ha

Dabei werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern lediglich auf den bisherigen B-Planflächen (ebenso Wohngebiet, Verkehrs- und Grünflächen) erfolgt eine Änderung und Aufhebung.

Bestandteil dieser Änderung und Teilaufhebung ist der Umweltbericht, in dem nach der Analyse des Bestandes, die Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung ermittelt werden und Maßnahmen zum Ausgleich in einem Grünordnungsplan erörtert werden.

7.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES - FACHGESETZE

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum). Im Zuge der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob dadurch im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes ein nach § 17 genehmigungspflichtiger Eingriff entsteht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Übersicht: Umweltziele - Gesetze		**Umsetzung im B-Plan**
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-15 und 17, 18 BNatSchG	-> Einzuhaltende Vermeidungsmaßnahmen -> Eingriffsbilanz
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen (Sicherung der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes, unzerschnittene Landschaftsräume, Freiräume)	§1 BNatSchG	-> Einzuhaltende Vermeidungsmaßnahmen -> Berücksichtigung des Artenschutzes (Vermeidungsmaßnahmen) -> Planung Grünordnerischer Maßnahmen
Aufgaben des **Artenschutzes**, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG	-> Berücksichtigung des Artenschutzes (Vermeidungsmaßnahmen)
Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher **Umwelteinwirkungen**	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG	-> Planung Grünordnerischer Maßnahmen -> Anpassung der B-Planfläche an den tatsächlichen Bedarf (bislang überdimensioniert)
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung **/ Erhaltung des Bodens** einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1,2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG	-> Planung Grünordnerischer Maßnahmen -> Anpassung der B-Planfläche an den tatsächlichen Bedarf (Reduzierung der bislang geplanten Versiegelung)
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung von Gebieten mit hoher Bedeutung für **Klima / Luft**	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG	-> Planung Grünordnerischer Maßnahmen -> Anpassung der B-Planfläche an den tatsächlichen Bedarf (Reduzierung der bislang geplanten Versiegelung)
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, Strahlungen sowie Minderung der **Immissionsbelastungen**; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG	-> Planung Grünordnerischer Maßnahmen -> Anpassung der B-Planfläche an den tatsächlichen Bedarf (Reduzierung der bebauten Fläche)
Vermeidung von **Umweltschäden** gemäß Umweltschadensgesetz.	§ 19 BNatSchG § 2 USchadG	-> Berücksichtigung des Artenschutzes (Vermeidungsmaßnahmen)

7.3 ZIELE IN FACHPLÄNEN

Für das Plangebiet existieren Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle und dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst. Die Inhalte sowie deren Berücksichtigung in der Planung der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ sind in Kapitel 2 zur Begründung dargelegt und werden an dieser Stelle nicht nochmal wiederholt.

7.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

7.4.1 Methodik

Der **Untersuchungsraum** des Umweltberichtes orientiert sich am Änderungs- und Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes. Betrachtet werden der festgesetzte Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes mit seiner Gesamtflächengröße von ca. 3,8 ha und insbesondere dabei die im Zuge der Änderung und Teilaufhebung betroffenen Bereiche mit insgesamt 0,9 ha Größe.

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen jeweils für die abiotischen Schutzgüter (Fläche, Wasser, Luft und Boden), biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) sowie für das Landschaftsbild. Die Grundlage der Beschreibung ist dabei der rechtsgültige B-Plan von 1997. Als Grundlage dieser Betrachtung erfolgte eine Zuordnung von Biotoptypen gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (MLU) 2009) und der darin enthaltenen Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope (SCHUBOTH 2014, in LAU 2014). Der derzeitige Flächenzustand wurde während einer Begehung am 24.07.2017 vor Ort begutachtet.

Über die Biotopbewertung hinaus ist bei einer Betroffenheit von Funktionen besonderer Bedeutung (vgl. Anlage II in MLU 2009) eine verbal- argumentative Zusatzbewertung für die jeweils betroffenen Schutzgüter erforderlich. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Änderung und Teilaufhebung erfolgen schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ.

Neben dem Umweltbericht wird ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Eine Bilanzierung der Änderungen der Flächenplanung im Vergleich vom rechtsgültigen B-Plan von 1997 (im Folgenden „Ursprungsplan“ genannt) mit der Änderung und Teilaufhebung der vorliegenden Planung ist Bestandteil des GOP und wird dort ausführlich beschrieben.

7.4.2 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Mensch	**Schutzgut Klima / Luft**	**Schutzgut Landschaft**	**Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter**	**Schutzgut Boden**	**Schutzgut Wasser**	**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt**	**Schutzgut Fläche**
Bestandsbeschreibung (Bezogen auf die rechtskräftigen Festsetzungen im Änderungs- und Teilaufhebungsbereich): festgesetztes Wohngebiet (BSE-Einzelhausgebiet) mit Hausgärten (PYF), Grüngürtel (Öffentliche Grünfläche, Strauch-Baumhecke (HHB) und Verkehrsflächen (gepflasterte Straße und Parkplätze, VSA) mit Verkehrsbegleitgrün (Einzelbäume/Baumreihe HEX/HEB) und Containerstellflächen (sonstige Versorgungsanlage, BEY, gepflastert)							
Wohngebiet hohe Bedeutung für Wohnfunktion, mit Ausnahme von 2 Anwesen aber bisher nicht bebaut **Grüngürtel** im Übergang zu den umgebenden Ackerflächen (Abschirmung nach Osten und Süden, in Kombination mit Hausgärten des Wohngebietes -> mittlere Erholungsfunktion	**Siedlungsklima:** Wohngebiet (dauerhaft versiegelte Flächen, aber auch Durchgrünung mit Gärten Bäume (Verkehrsbegleitgrün), Grünflächen und Gärten mit lokaler Ausgleichsfunktion (insbesondere die Gehölzflächen)	**Naturpark** „Saale-Unstrut-Triasland“, Im Umfeld **LSG** „Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst“. **festgesetzte Wohnbebauung** mit umgebender Eingrünung (Gehölzpflanzung) **Umgebung:** Intensivackerfläche, Ortslage Goßra mit Ortsrandgrün, alte Baum-Strauchhecken an Einschnitt der K2220 **Sichtbeziehung** nach Norden (Goßra) und nach Nordosten (Zeitz)	**Kulturgüter:** keine bekannt **Sachgüter:** Rechtskräftiger B-Plan	**Geologisch** eiszeitliche Ablagerungen des Paläogen über unterem Buntsandstein **Bodenart:** Braunerde-Fahlerde über periglaziärer Schluff (Löss) über präquartären Sand Bestehende Festsetzung: Verkehrsfläche, Wohngebiet mit 40 % Bodenversiegelung, öffentliche Grünfläche	Keine **Oberflächengewässer** im Änderungsbereich Einzugsbereich der Dielzie (Bach in der Ortslage Goßra) **Grundwasser:** Porengrundwasserleiter in einer Folge von Beckenschluffen, lokal mit Braunkohlenflözen **GW-neubildung** gemindert durch bestehende Festsetzung als Verkehrsfläche und Wohnbaufläche (40 % versiegelt, verstärkter oberirdischer Abfluss, höhere Verdunstungsrate)	entsprechend der Festsetzung **Siedlungsgebiet** mit Gewerbe- und Grünflächen (Rasen, Gehölze), ursprünglich Acker **Planungsrelevante Arten:** **Avifauna:** Gehölzbrüter in umgebenden Grüngürtel und auf Grünanteil in nicht überbaubarer Fläche; Gebäudebrüter an Gebäuden **Fledermäuse:** Jagdgebiet entlang der umgebenden Grünstrukturen, Quartiere in Gebäuden und entlang Starkbäumen an K2220 möglich	vorh. Festsetzung: **Aufhebungsfläche gesamt: 3,01 ha**, davon Verkehrsflächen 0,44 ha; Wohngebiet 2,25 ha, (GRZ 0,4); Öffentliche Grünfläche 0,31 ha; Entsorgungsfläche (Container) 0,01 ha **Änderungsfläche 0,85 ha, davon** Verkehrsflächen 0,17 ha; Wohngebiet 0,57 ha, (GRZ 0,4); Öffentliche Grünfläche 0,1 ha; Entsorgungsfläche (Container) 0,01 ha
Bedeutung der Aufhebungs-/ Änderungsflächen (Bezug ist die im Ursprungsplan festgesetzte Nutzung als Wohngebietsfläche mit Erschließung und Grüngürtel)							
sehr hoch	**mittel** (v.a. Grünflächen)	**mittel** (Ortsrandgrün) **gering** (Wohngebäude)	**ohne** (Kulturgüter) **hoch** (Sachgüter)	**sehr gering** (versiegelte Flächen) **mittel** (Grünflächen)	**sehr gering** (versiegelte Flächen) **gering** (Grünflächen)	**gering** (versiegelte Flächen) **mittel** (Grünflächen)	**mittel**

Schutzgut Mensch	**Schutzgut Klima / Luft**	**Schutzgut Landschaft**	**Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter**	**Schutzgut Boden**	**Schutzgut Wasser**	**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt**	**Schutzgut Fläche**
Planung: Aufhebung und Anpassung von Wohn-, Verkehrs- und Grünflächen (Gesamt 3,8 ha)							
Verkleinerung **Wohngebietsflächen** um 2,2 ha Verringerung **Grünflächen** um 0,3 ha Verringerung **Verkehrsflächen** um 0,5 ha Zuwachs **landw. Fläche** um 3,0 ha -> weniger Bauland (aber bisher auch nicht vermarktbar)	**Geringere Bebauung** **Zukünftige Landwirtschaftliche Fläche** im Aufhebungsbereich mit Kaltluftentstehungsfunktion positiv f. d. Lokalklima **Umfangreiche Eingrünung** des Änderungsbereiches mit lokalklimatisch bedeutsamen Gehölzen	**Verringerung der bebauten Fläche**; **Eingrünung** wird funktional verschoben (umfangreicher Grüngürtel zur Abgrenzung zum Außenbereich (LSG) hin) Erhalt bedeutsamer **Grünstrukturen** an K2220	**Kulturgüter:** Keine Betroffenheit Werden bei Erdarbeiten Funde im Sinne des § 9 Abs. 3 DSchG ST feststellt, sind diese unverzüglich dem Burgenlandkreis als Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. **Sachgüter:** Verringerung der Wohngebietsflächen um 2,2 ha	**Verringerung der Versiegelung** um ca. 1,4 ha, dadurch erheblich geringere Beeinträchtigung des Bodens	**Verringerung der Versiegelung** um insgesamt 1,4 ha, dadurch erheblich geringere Beeinträchtigung des Grundwassers und erheblich weniger Oberflächenwasserabfluss	**Verringerung der bebauten Fläche**; **Erhalt /Wiedernutzung landwirtschaftlicher Fläche im Aufhebungsbereich** als Lebensraum planungsrelevanter Vogelarten des Offenlandes; **Verringerung der** ursprünglich geplanten **Gesamt-Grünfläche**, aber funktionaler Erhalt der Eingrünungsfunktion (Anpflanzung von Gehölzen u.a. als Lebensraum für planungsrelevante Vogelarten);	Planung Änderung/ Teilaufhebung: **Aufhebungsfläche gesamt: 3,01 ha,** davon Landwirtschaftliche Fläche (3,01 ha) **Änderungsfläche 0,85 ha, davon** Verkehrsflächen 0,11 ha; Wohngebiet 0,58 ha, (GRZ 0,4); Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 0,04 ha; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,12 ha
Auswirkungen: **neutral**	Auswirkungen: **positiv**	Auswirkungen: **positiv**	Auswirkungen: **gering**	Auswirkungen: **positiv**	Auswirkungen: **positiv**	Auswirkungen: **positiv**	Auswirkungen: **positiv**

#

7.4.3 Schutzgebiete

7.4.3.1 NATURA 2000 Gebiete

Ca. 0,5 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 0031LSA „Zeitzer Forst“ sowie das gleichnamige FFH-Gebiet Nr. 0156LSA „Zeitzer Forst“ (Gemeinsame Gebietsnummer DE 5038-301).

Die NATURA-2000-Gebiete werden nicht negativ durch die Planung beeinflusst. Durch die großflächige Aufhebung von Planungsflächen (ehemals geplante Wohngebiete zu landwirtschaftlicher Fläche) entstehen keine Wirkungen, die die europäischen Schutzgebiete beeinträchtigen könnten. Auch die verbleibende Wohngebiets-Planfläche wiederspiegelt die bisher hier vorgesehene Planung, sodass auch von den im Änderungsbereich verbleibenden Wohnhäusern keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

7.4.3.2 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nr. 0002LSA „Saale-Unstrut-Triasland“. Weiterhin grenzt das LSG 0043 „Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst“ unmittelbar an das Plangebiet an, das bestehende B-Plangebiet liegt außerhalb der LSG-Flächen. Ca. 0,5 km nördlich des Plangebietes befindet sich zudem noch das FND 0083BLK „Dielzchenbachschlucht“.

Sämtliche genannten Schutzgebiete werden nicht negativ durch die Planung beeinflusst. Durch die großflächige Aufhebung von Planungsflächen wird hingegen ein positiver Beitrag geleistet. Auch die nach wie vor vorhandene (umgeplante) Eingrünung des Gebietes wirkt sich positiv auf das LSG und den Naturpark aus. Mit der geringeren Oberflächenversiegelung ist zudem auch ein geringerer Oberflächenwasserabfluss verbunden, wodurch Beeinträchtigungen des Dielzchenbachtales und damit auch des dort befindlichen FND minimiert werden.

7.4.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt in das vorhandene Kanalnetz (Mischwasserkanal). Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger erfasst und fachgerecht entsorgt.

7.4.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die unbebauten Planflächen werden derzeit nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energien verwendet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an den neu geplanten Gebäuden im Wohngebiet ist möglich.

Eine sparsame Energienutzung wird im Plangebiet angestrebt. Durch energiesparende Bauweisen an Gebäude sowie energiesparenden Formen der Beleuchtung öffentlicher Flächen (Erschließungsstraßen etc.) kann ein Beitrag zur sparsamen/ effizienten Energienutzung erfolgen.

7.4.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Ortslage Goßra verfügt über keine Planungen zur Luftreinhaltung. Als dörfliche Ortslage sind hierzu auch keine Anlässe gegeben, da die ländliche Umgebung zu einer vergleichbar guten Luftqualität beiträgt. Der nächstgrößere Belastungsraum ist die Stadt Zeitz mit größeren Gewerbe/ Industrieflächen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Zielstellung zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität geht vom Plangebiet nicht aus. Mit der Verkleinerung des ursprünglich geplanten Wohngebietes und der damit verbundenen verringerten Flächeninanspruchnahme sowie der geringeren wohngebietstypischen Emissionen sind eher positive Auswirkungen verbunden.

7.4.7 Wechselwirkungen

Aufgrund der überwiegend positiven Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich auch keine negativen Wechselwirkungen untereinander. Die einzige nachteilige Auswirkung, in diesem Fall für das Schutzgut „Sonstige Sachgüter“, ist der Verlust von Wohngebietsflächen als solche. Da diese aber bislang nicht umgesetzt werden konnten (keine Vermarktung), sind auch hier die Auswirkungen nur gering wirksam.

7.4.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Errichtung von Wohngebieten werden die derzeit gültigen technischen Regeln und gesetzlichen Vorgaben zu Bauverfahren und Baustoffen eingehalten. Eine besondere Gefährdung der Umwelt ist in der Regel bei Wohnhausbauten nicht gegeben.

7.4.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gemäß Umweltbundesamt (UBA 2018) sind durch den Klimawandel vielfältige Folgen auf unsere Umwelt zu beobachten. Der Klimawandel manifestiert sich dabei sowohl in langfristigen Klimaänderungen wie langsam steigenden Durchschnittstemperaturen, als auch in einer veränderten Klimavariabilität, also stärkeren Klimaschwankungen und häufigeren Extremwetterereignissen wie Stürme, Dürren oder Hitzesommer.

Das Plangebiet ist hierbei vor allem anfällig für Stürme oder Starkregen, die an der zukünftigen Gebäudesubstanz erhebliche Schäden anrichten können. Weiterhin können durch die Starkregen auch erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld entstehen, wenn, z.B. hoher Oberflächenabfluss in den Dielzchenbach gelangt und hier für die Unterlieger ein Hochwasser auslöst. Durch die Planung entsteht jedoch eine Verringerung der Versiegelung, da das ursprünglich geplante Wohngebiet zu großen Teilen aufgehoben wird und somit der Oberflächenwasserabfluss minimiert wird. Entsprechend sind die Auswirkung der Änderung und Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ positiv zu bewerten.

Anfälligkeiten gegenüber Dürren und Hitzesommern sind für das Plangebiet nachrangig. Die einzige Auswirkung dabei ist ein erhöhter Energieverbrauch z.B. für Klimaanlagen. Auswirkungen können jedoch auf die noch geplanten Grünflächen der Maßnahmen A1 und A2 sowie die vorgeschriebenen Gestaltungsmaßnahmen in den Gärten entstehen. Durch Dürren werden die Grünflächen beeinträchtigt, insbesondere in der Phase der Herstellung sowie Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege, wenn die Gehölze noch nicht angewachsen sind, sind zusätzliche Aufwendungen (Bewässerung) zur Erreichung des Planungsziels erforderlich. Durch in Trockenphasen ausfallende Pflanzungen, die mit Neupflanzungen ersetzt werden müssen, entsteht ein erhöhter Kostenaufwand für die Gemeinde und die zukünftigen Grundstückseigentümer.

7.4.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Reduzierung der Plangebietsfläche bewirkt im Allgemeinen positive Effekte für die Umwelt. Auch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben ist somit nicht erheblich, da der Umfang des Plangebietes an sich ja geringer wird.

Allerdings kann durch die Reduzierung der Bauflächen in der Ortslage Goßra (kein ausreichende Nachfrage) in der Verbandsgemeinde insgesamt dann an anderer Stelle (andere Ortsteile), wo eine Nachfrage entsprechend besteht, ein Wohngebiet entwickelt werden. Hier sind dann neue Eingriffe in den Naturhaushalt möglich und entsprechend der Gesetzgebung (Eingriffsregelung, Artenschutz) zu bewerten.

7.4.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind im Wesentlichen durch Sturm/ Gewitter/ Hagel/ Starkregen (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen, Überflutung) und Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben. Weiterhin kann in Zusammenhang mit Unfällen in der angrenzenden Ortslage auch eine Gefahr auf das Wohngebiet ausgehen.

Bei Katastrophen wie Brandfällen oder Verkehrsunfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden, Fließgewässer und Grundwasser (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudezustand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.). Bei Starkregen können Wassermassen, die nicht von Kanalisation aufgenommen werden können, im Gebiet und entlang des Dielzchenbachtales Überflutungen und Schlammlawinen auslösen.

7.4.12 Artenschutz

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert.

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL).

Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz,- Transport- und Handelsverbot bei B-Planverfahren nicht zum Tragen kommt.

Zur Ermittlung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sowie zur Bewertung eventuell auftretender Beeinträchtigungen hinsichtlich des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgt eine kurze Potenzialeinschätzung zu potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten:

- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.
- Von den potenziell vorkommenden Tierarten im Plangebiet sind die Vorkommen von europäischen Vogelarten als artenschutzrechtlich relevant zu betrachten (v.a. Gehölz- und Offenlandbrütende Vogelarten).
- In der Ortslage Goßra und angrenzend zum Plangebiet (z.B. Großgehölze an Einschnitt der K2220) sind auch Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen möglich.
- weitere artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Aufhebung des B-Plangebietes kommt es zu einer verringerten Flächeninanspruchnahme als ursprünglich geplant. Im Zuge dessen werden auch weniger Lebensräume der planungsrelevanten Arten überbaut.

Für europäische Vogelarten kann dennoch ein Eingriff in ihre Lebensstätten und somit auch der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 zunächst nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zuge sind daher sämtliche für die Bebauung der verbleibenden Änderungsflächen erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Sperrfrist vom 01. März bis 30. September).

In bedeutsame Lebensräume von Fledermäusen wird nicht eingegriffen. Sowohl Quartiere in der Ortslage als auch potenzielle Quartiere in Gehölzen an der K 2220 bleiben unangetastet.

Bei einer Umsetzung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen kann schlussendlich ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gänzlich ausgeschlossen werden. Auch § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG tritt somit nicht ein.

7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS

➢ ***Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung***

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin die getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplanes (Wohngebietsfläche, Verkehrsflächen, äußere Eingrünung) bestehen. D.h. es wäre auch weiterhin eine Bebauung und Erschließung der kompletten Fläche gemäß Festsetzungen möglich.

Aufgrund der nicht gegebenen Flächennachfrage (B-Plangebiet für die Gemeinde zu groß dimensioniert) würden jedoch weiterhin keine umfangreichen Baumaßnahmen stattfinden und es würde voraussichtlich nach wie vor bei einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. bei Sukzession der nicht bebauten Flächen bleiben.

Bleibt der Geltungsbereich in der festgesetzten Größe des Ursprungsplanes bestehen, so sind die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Umfang den ursprünglich geplanten überbaubaren Flächen angepasst. Ein Eingriff in die Natur und Landschaft wird mit Umsetzung der Maßnahmen ausgeglichen.

Unabhängig davon sind bei jeglichen Eingriffen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten, dies gilt auch bei einer Umsetzung des bisher rechtsgültig bestehenden B-Planes.

➢ ***Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Teilaufhebung des Bebauungsplanes, Verringerung des Geltungsbereiches)***

Wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ in einem Teil aufgehoben, so erlöschen auch alle damit verbundenen Festsetzungen im Aufhebungsbereich. Eine Erschließung (Verkehrsflächen, Wohnbebauung sowie eine Anlage von Grünstrukturen wären demnach hier nicht mehr umsetzbar, die Fläche wird zukünftig dauerhaft landwirtschaftlich genutzt. Die ökologische Qualität der betroffenen Fläche wird im Vergleich zur bestehenden Ursprungsplanung insgesamt verbessert. Es entsteht deutlich weniger Versiegelung. Es verringert sich zwar auch der Anteil an Grünflächen (im Sinne von Grünflächen im Siedlungsbereich), dafür wird aber die Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung erheblich vergrößert, bzw. kann dies entsprechend des derzeitigen Bestandes (Grünlandnutzung) erhalten werden.

Durch die Änderungsfläche wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine bedarfsangemessene Teilfläche des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnhäuser noch als Wohngebiet entwickelt werden kann. Die insgesamt zwar verringerte, aber für die Restfläche des Änderungsbereiches umfangreich neu geplante Eingrünung stellt keine Verschlechterung für die Umwelt dar. Im Gesamtkontext der verringerten Umweltauswirkungen (geringere Flächeninanspruchnahme, weniger Versiegelung etc.) stellt sich zusammenfassend eine Verbesserung ein.

Dabei wird nach Süden und Osten eine neue Hecke zur Eingrünung vorgesehen. Damit sind auch die Belange des umliegend befindlichen Landschaftsschutzgebietes ausreichend berücksichtigt. Die geänderten Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Entwicklung des verbleibenden B-Planes umzusetzen.

7.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)

Standortalternativen bzw. Bedarfsalternativen sind im Falle der Änderung und Teilaufhebung des B-Plangebietes nicht erforderlich, da die Maßnahmen an den bestehenden ursprünglichen B-Plan gebunden sind.

7.7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Da es in Folge der Teilaufhebung des B-Plangebietes und Reduzierung des Geltungsbereiches insgesamt zu einer Verbesserung der Planungssituation kommt, durch die mögliche Umsetzung der verbleibenden Baugrundstücke aber nach wie vor Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können, sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich. Sämtlich im Bereich der Teilaufhebungsfläche festgesetzten ursprünglichen Begrünungsmaßnahmen werden dagegen aufgehoben.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind vorgesehen:

- Minimierung der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (V0), Einhaltung der GRZ von 0,4 für Wohngebietsflächen
- Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme auf das technologisch erforderliche Mindestmaß (z.B. Errichtung BE-Flächen auf bereits versiegelten/ verdichteten Flächen, flächenschonende Bauweise, Minimierung der Bodeninanspruchnahme, Vermeidung unnötiger Verdichtung des Bodens).
- Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens (Sach- und fachgerechter Umgang mit Boden nach einschlägigen Regelwerken, z.B. DIN 18915). Insbesondere wird beachtet:
  - ➔ getrennte Lagerung des Bodenaushub von Ober- und Unterboden auf entsprechenden Mieten
  - ➔ Schutz vor Bodenerosion durch Mietenbegrünung
  - ➔ Vermeidung des Eintrags von Ölen, Schmiermitteln usw. durch Baumaschinen
  - ➔ möglichst Wiederverwendung von ausgehobenen Bodenmaterials am Eingriffsort
  - ➔ Vermeidung einer Verwendung von standortfremden Bodenmaterial
  - ➔ Bodenlockerung im Unterboden zur Beseitigung von Schadverdichtungen nach Bauende

- Bauzeitenregelung (Gehölze) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier potenziell vorkommenden Brutvögeln ($V_{ASB}1$)
- Eingrünung der Wohngebietsflächen nach Norden, Osten und Süden (Maßnahme A1)
- Bindung für Bepflanzungen, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Rasenflächen (Maßnahme G1)
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (Gestaltungsmaßnahme G2)
- Fassadenbegrünung (Gestaltungsmaßnahme G3)
- Berücksichtigung von archäologischen Funden: Werden bei Erdarbeiten Funde im Sinne des § 9 Abs. 3 DSchG ST feststellt, sind diese unverzüglich dem Burgenlandkreis als Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Details zu den neu festgesetzten Maßnahmenflächen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.8 ZUSAMMENFASSUNG DER VORAUSSICHTLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN UND WEITERER HANDLUNGSBEDARF

Der Untersuchungsraum der Änderung und Teilaufhebung liegt in einem 1997 aufgestellten B-Plan (Ursprungsplan), in welchem sowohl Wohngebietsflächen mit der entsprechenden Erschließung und verschiedene Grünflächen (Eingrünung nach Norden, Osten und Süden, Straßenbegleitgrün mit Bäumen an der Erschließungsstraße) festgesetzt wurden.

Im Aufhebungsbereich wurde der B-Plan jedoch nie umgesetzt, es besteht derzeit eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland) und in Teilen eine Brachfläche mit Gehölzen und Ruderalfluren.
Durch die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen in diesem Bereich werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter im Wesentlichen positiv sein. Lediglich zum Thema Sachgut, was die Wohnbauflächen an sich abdeckt, entsteht ein Defizit (Verlust an Baufläche). Da diese aber bisher nicht umgesetzt wurde und auch zukünftig mangels entsprechender Nachfrage eine Umsetzung fraglich erscheint, sind die Auswirkungen diesbezüglich nur als gering zu betrachten.

Im Zusammenhang mit der Neuplanung einer eingrünenden Heckenstruktur im Änderungsbereich wird die ursprünglich geplante, umlaufende Begrünung durch Gehölze für den verbleibenden Geltungsbereich gewährleistet. Eine entsprechende grünordnerische Festsetzung wird im Änderungsbereich eingestellt.

Insgesamt wird durch die Teilaufhebung und Änderung eine Versiegelung auf ca. 1,4 ha aufgehoben (Entfall von 2,2 ha Wohnbaufläche mit GRZ 0,4, Entfall von 0,5 ha Verkehrsfläche).

Den Naturschutzbelangen und dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung wird durch die im Änderungsbereich berücksichtigte neue Eingrünung entsprochen. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Es kann somit eingeschätzt werden, dass bei Durchführung der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ keine weiteren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wie auch des Landschaftsbildes auftreten werden.

Durch die Aufhebung von 2,2 ha Wohngebietsfläche kann an anderer Stelle der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst eine Wohnbaufläche entwickelt werden, wo in der Verbandsgemeinde tatsächlich der Bedarf dazu besteht.

8. GRÜNORDNUNGSPLAN

8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplans und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B- Plan dargestellt.

Mit der Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ soll das für den Ortsteil zu groß dimensionierte Wohngebiet bedarfsgerecht verkleinert werden. Im Änderungsbereich werden die Wohnbauflächen und die Erschließung zudem an die derzeit gültigen Normen und Planungsvorgaben angepasst. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,8 ha. Diese Fläche teilt sich auf in 3,0 ha des Aufhebungsbereiches und 0,8 ha des Änderungsbereiches.

8.2 METHODIK ZUR EINGRIFFS- BEWERTUNG DER TEILAUFHEBUNG UND ÄNDERUNG DES B-PLANES

Zunächst werden die ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen geprüft und die erforderlichen Änderungen bzw. neu zu treffende Festsetzungen dargestellt.

Anschließend erfolgt zur Ermittlung des Eingriffs- bzw. Kompensationsumfanges eine rechnerische Bilanzierung gemäß dem Bilanzierungsmodell von Sachsen-Anhalt (MLU 2009), um die durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ entstehenden Eingriffe zu ermitteln. Die Bilanzierung basiert dabei auf dem seit 2009 gültigen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MLU 2009), welches im Kern auf einer Biotopbewertung fußt, die den Zustand vor und nach der Änderung/ Teilaufhebung bewertet. Die Bewertung von Bestand und Planung wird entsprechend flächenhaft ermittelt. Somit kann festgestellt werden, ob durch die Aufhebung/ Änderung ein naturschutzfachliches Defizit entsteht und ob externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden oder ob der Eingriff im Plangebiet bereits ausgeglichen werden kann und entsprechend keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

8.3 AUSWIRKUNGEN AUF GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM URSPRUNGSPLAN

Nachfolgend werden alle grünordnerischen Maßnahmen des ursprünglichen B-Planes dahingehend erörtert, welche Auswirkung die Änderung und Teilaufhebung auf die Festsetzungen hat. In Kursiv (dick umrahmter Kasten) werden dabei zunächst die ursprünglichen Festsetzungen, im darauffolgenden Kasten dann die Änderungen bzw. Auswirkungen dargestellt.

Textliche Festsetzungen im Ursprungsplan von 1997

6. Grünordnungsrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/ 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

6.1. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen o. zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.1:
-> im Aufhebungsbereich entfallen alle bisherigen Festsetzungen
-> im Änderungsbereich wird die Festsetzung an den heutigen Standard angepasst und als **Maßnahme G2 neu festgesetzt**.

6.2 Für im Planteil festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern sind ausschl. heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstamm, Stammbüsche u. Sträucher zu verwenden.

Liste der standortgerechten Gehölzarten:

Bäume: *Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Bruchweide, Winterlinde, Kiefer, Weißbirke, Schwarzerle, Wildapfel, Traubeneiche, Eberesche, Obstbäume, Hainbuche, Salweide, Wacholder*

Sträucher: *Roter Hartriegel, Hasel, Besenginster, Faulbaum, Schlehe, Heckenrose, Grauweide, Kreuzdorn, Roter Holunder, Kornelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Ein- und zweigriffliger Weißdorn*

Kletterpflanzen: *Pfeiffenwinde, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Wilder Hopfen, Blauregen, Knöterich*

Bodendecker: *Goldnessel, Immergrün, Schattengrün, Johanniskraut, Beinwell, Kriechspindel, Storchschnabel, Golderdbeere*

Pflanzdichte: *Abstand zwischen Bäumen soll mind. 10 m betragen; Sträucher im Verbund von 1,5 x 1,5 m angepflanzt; bei Pflanzung von Stauden 3-5 Stck./m² anordnen; Bodendecker 1-3 Stck./m²*

Erhaltungsgebot: Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen u. vor Zerstörung zu schützen.

Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.2:

-> im Aufhebungsbereich entfallen alle bisherigen Festsetzungen
-> im Änderungsbereich werden neue grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (siehe Maßnahmen A1, A2, G1, G2 und G3)
-> die Pflanzenauswahl von Gehölzen orientiert sich dabei an der bisherigen Liste. Nicht standortgerechte Arten, Koniferen und Arten, für die zurzeit kritische Krankheiten bekannt sind (z.B. Eschen – Eschentriebsterben) werden nicht in die neue Festsetzung übernommen
-> die Pflanzenauswahl für Bodendecker entfällt (freie Gestaltungsmöglichkeit im Zuge der Maßnahme G2 soll gewährleistet werden.

6.3 Pflanzgebote:

*Auf den **Baugrundstücken** sind Bäume u. Sträucher anzupflanzen. Insgesamt sind. 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern u. Bodendeckern zu bepflanzen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche mind.1 standortgerechten Laubbaum anpflanzen.*

Straßenbegleitgrün: *Die im Straßenbereich u. auf öffentlichen Wegen angeordneten Bäume haben keine Standortbindung. Pflanzabstand aber nicht großer als 15 m.*

Private Grünflächen: *Die Parzellen die das geplante Baufeld nördlich, östlich u. südlich begrenzen schließen mit einem mind. 3,0 m breiten Grünstreifen mit Bepflanzung gemäß Artenliste ab. Der Pflanzabstand der Baumreihe sollte nicht größer als 15 m sein u. unregelmäßig ausgeführt.*

Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.3:

-> im Aufhebungsbereich entfallen alle bisherigen Festsetzungen
-> im Änderungsbereich werden die alten Festsetzungen durch neue grünordnerische Maßnahmen ersetzt:

> für die Begrünung der Baugrundstücke wird **Maßnahme G2** neu festgesetzt.
> Eine Festsetzung zum Straßenbegleitgrün entfällt (nur kurze Verkehrsfläche ohne Platz für zusätzliche Bäume). Stattdessen wird eine neue öffentliche Grünfläche im Norden des Änderungsbereiches festgesetzt. Die hier bereits vorhandene Gehölzstruktur ist zu erhalten und zu erweitern. Entsprechend wird die Fläche als **Ausgleichsmaßnahme A2** (Erhalt und Erweiterung vorhandener Gehölzstrukturen) im Sinne einer Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) in die Planung aufgenommen.

zu **Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.3:**

> die privaten Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes werden neu als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)“ festgesetzt. Die umlaufende Maßnahme wird als **Ausgleichsmaßnahme A1** (Eingrünung der Wohngebietsflächen nach Norden, Osten und Süden) in die Planung eingestellt.

6.4 Die Garagen u. Carports sind durch geeignete selbstklimmende· u. schlingende Kletterpflanzen zu begrünen.

Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.4:

-> im Aufhebungsbereich entfallen alle bisherigen Festsetzungen
-> im Änderungsbereich wird die Festsetzung an den heutigen Standard angepasst und als **Maßnahme G2 neu festgesetzt**.

6.5 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

Auswirkungen durch die Änderung und Teilaufhebung 2018 auf Punkt 6.5:

-> im Aufhebungsbereich entfallen alle bisherigen Festsetzungen
-> auch im Änderungsbereich wird diese Festsetzung nicht neu eingestellt.

8.4 GEGENÜBERSTELLUNG / FLÄCHENBILANZ

Im Zuge der Änderung und Teilaufhebung zum B-Plan ist die eine Verringerung des Geltungsbereiches um 3,0 ha vorgesehen. Zudem erfolgt eine Änderung auf einer Fläche von 0,8 ha.

Die einzelnen Teilflächen werden nachfolgend dargestellt:

Nutzung	Festsetzungen im Ursprungsplan (= Bestand)	Änderung und Teilaufhebung 2018 (= Planung)	
		Änderungs-bereich	Aufhebungs-bereich
Verkehrsflächen	0,62 ha	**0,11 ha**	-
Wohngebietsfläche, GRZ 0,4	**2,82 ha**	**0,59 ha**	-
➔ Versiegelung 40 %	➔ 1,13 ha	➔ 0,24 ha	
➔ Grünfläche 60 %	➔ 1,69 ha	➔ 0,35 ha	
Öffentliche Grünfläche Eingrünung Plangebiet und an Erschließungsstraße	0,41 ha	0,04 ha	-
Versorgungsfläche: Containerstellplätze	0,01 ha	-	-
Private Grünfläche Hecke zur Eingrünung nach Norden/ Osten	-	0,12 ha	-
Flächennutzung nach der Teilaufhebung: Landwirtschaftliche Fläche	-	-	3,01 ha
		0,85 ha	**3,01 ha**
Summe	**3,86 ha**		**3,86 ha**

Die im Bereich der Änderung und Teilaufhebung ursprünglich geplanten versiegelten Flächen von 1,76 ha entfallen 1,41 ha vollständig.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird dabei erheblich verringert. Die ursprünglich geplanten Grünflächen reduzieren sich ebenfalls. Eine funktionale Verlagerung der Eingrünung an den neuen Rand des verbleibenden Geltungsbereichs dient zur Aufrechterhaltung einer umlaufenden Begrünung, welche insbesondere für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung aufweist. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild aus den verbleibenden Wohngebietsflächen soweit abgeschirmt werden, das ein funktionaler Ausgleich im Sinne des Ursprungsplanes gegeben ist.

Nachfolgende Bilanzierung prüft, ob auch rechnerisch gemäß dem Bilanzierungsmodell von Sachsen-Anhalt (MLU 2009) durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ keine naturschutzfachlichen Defizite verbleiben.

Entsprechend der Festsetzungen der Änderung/ Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird von einer zu betrachtenden Fläche von 3,86 ha ausgegangen, wobei davon ca. 3,01 ha Aufhebungsfläche und 0,85 ha Änderungsfläche ist.

Die B-Planfläche weist im Änderungsbereich Verkehrsflächen (100%versiegelt), öffentliche und private Grünflächen (vgl. Maßnahme A1, A2) und Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,4 auf. Die Wohnbauflächen werden daher zu 40 % als versiegelt betrachtet, 60 % wird einer durchschnittlichen Ausprägung von Grünflächen in Wohngebieten (vgl. Maßnahme G2 und G3) zugeordnet.

Im Aufhebungsbereich entfallen die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Wohngebietsflächen (GRZ 0,4, Betrachtung analog zur Änderungsfläche).

Zudem entfallen auch die bisher geplanten Containerstellplätze in beiden Betrachtungsbereichen.

Zu Vergleichszwecken wird in nachfolgender Bilanzierung auch der Wert des ursprünglichen Bestandes im Plangebiet vor dem Jahr 1997 ermittelt. Grundlage hierfür ist die unter Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02 der Gemeinde Haynsburg von 1997 dargestellte Flächenermittlung.

Die Bilanzierung des Bestandes vor 1997 ist nachfolgend dargestellt:

Bestand vor der Planung von 1997			
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche (m²)**	**Punkte**
A	**B**	**C**	**D=B*C**
Änderungsbereich			
Landwirtschaftliche Fläche ➔ [Intensiv genutzter Acker auf Löß, Lehm oder Tonboden, AIB]	5	8.138 m²	40.690
Versiegelte Fläche ➔ Fläche gemäß Bilanzierung von 1997, bereits damals vorhandene Straßen/Wege [VSY- Sonstige Straße]	0	355 m²	0
Summen Änderungsbereich		*8.493 m²*	*40.690*
Aufhebungsbereich			
Landwirtschaftliche Fläche ➔ [Intensiv genutzter Acker auf Löß, Lehm oder Tonboden, AIB]	5	30.057 m²	150.285
Summen Aufhebungsbereich		*30.057 m²*	*150.285*
Summe Bestand vor 1997		**38.550 m²**	**190.975**

In der folgenden Tabelle wird die Bilanzierung des Bestandes aus der Planung des B-Planes von 1997 dargestellt (derzeit rechtskräftiger Zustand):

Bestand Rechtsgültiger B-Plan von 1997 (Ursprungsplan)			
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche (m²)**	**Punkte**
A	**B**	**C**	**D=B*C**
Änderungsbereich			
Wohngebiet GRZ 0,4		**5.737 m²**	
➔ davon 40% versiegelte Fläche [Einzelhaus-Gebiet BSE)	0	➔ 2.295 m²	0
➔ davon 60 % nicht überbaubare Fläche (Private Hausgärten) [Hausgarten, PYF]	6	➔ 3.442 m²	20.653
Verkehrsfläche, gepflastert		**1.705 m²**	
➔ Sonstige Straße/ Fußweg [VSY, VWD]	2	➔ 1.705 m²	3.410
Öffentliche Grünfläche		**998 m²**	
➔ Sonstige Grünanlage, nicht parkartig [PYY]	7	➔ 998 m²	6.986
Stellplätze Container, gepflastert		**53 m²**	
➔ Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (BEY)	2	➔ 53 m²	106
Summen Änderungsbereich		*8.493 m²*	*31.155*
Aufhebungsbereich			
Wohngebiet GRZ 0,4		**22.496 m²**	
➔ davon 40% versiegelte Fläche [Einzelhaus-Gebiet BSE)	0	➔ 8.998 m²	0
➔ davon 60 % nicht überbaubare Fläche (Private Hausgärten) [Hausgarten, PYF]	6	➔ 13.498 m²	80.986
Verkehrsfläche, gepflastert		**4.444 m²**	
➔ Sonstige Straße/ Fußweg [VSY, VWD]	2	➔ 4.444 m²	8.888
Öffentliche Grünfläche		**3.084 m²**	
➔ Sonstige Grünanlage, nicht parkartig [PYY]	7	➔ 3.084 m²	21.588
Stellplätze Container, gepflastert		**33 m²**	
➔ Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (BEY)	2	➔ 33 m²	66
Summen Aufhebungsbereich		*30.057 m²*	*111.528*
Summe Bestand Rechtsgültiger B-Plan von 1997 (Ursprungsplan)		**38.550 m²**	**142.683**

Im Aufhebungsbereich werden sämtliche Festsetzungen aufgehoben. Nach der Aufhebung werden die Flächen, wie vor der Planung (vor 1997) landwirtschaftlich genutzt. Es wird angenommen, dass aus den Flächen wieder Intensivacker entstehen kann. Im Änderungsbereich werden die Wohngebietsflächen, die Erschließung und die Grünflächen an die geänderte Geltungsbereichsgröße dahingehend angepasst, dass eine sinnvolle Aufteilung der Restgrundstücke erfolgen kann, dass eine ausreichende Begrünung gegeben ist und dass eine Erschließung nach heutigen Standards möglich ist.

Die Bilanzierung der Planung (Änderung und Teilaufhebung 2018) ist nachfolgend dargestellt:

Planung der Änderung und Teilaufhebung 2018			
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche (m²)**	**Punkte**
E	**F**	**G**	**H=F*G**
Änderungsbereich			
Wohngebiet GRZ 0,4		**5.865 m²**	
➔ davon 40% versiegelte Fläche (bebaubare Fläche mit Wohnhäusern, Garagen, Zufahrten etc.) [Einzelhaus-Gebiet BSE)	0	➔ 2.346 m²	0
➔ davon 60 % nicht überbaubare Fläche (Private Hausgärten) [Hausgarten, PYF] (-> Maßnahmen G2, G3)	6	➔ 3.519 m²	21.114
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)		**1.082 m²**	
➔ Sonstige Straße/ Fußweg [VSY, VWD]	0	➔ 1.082 m²	0
Öffentliche Grünfläche		**84 m²**	
➔ Sonstige Grünanlage, nicht parkartig bzw. Scherrasen [PYY/GSB] (-> Maßnahme G1)	7	➔ 84 m²	588
Öffentliche Grünfläche		**291 m²**	
➔ Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten [HHA] (-> Maßnahme G1)	14	➔ 291 m²	4.074
Private Grünfläche		**1.171 m²**	
➔ Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten [HHA] (-> Maßnahme A1)	14	1.171 m²	16.394
Summen Änderungsbereich		*8.493 m²*	*42.170*
Aufhebungsbereich			
Landwirtschaftliche Fläche			
➔ [Intensiv genutzter Acker auf Löß, Lehm oder Tonboden, AIB]	5	30.057 m²	150.285
Summen Aufhebungsbereich		*30.057 m²*	*150.285*
Summe Planung Änderung und Teilaufhebung 2018		**38.550 m²**	**192.455**

Zusammenfassung der Bilanzierung		
Planungsstände Bebauungsplan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“	**Fläche (m²)**	**Punkte**
Summe Bestand vor 1997	38.550 m²	**190.975**
Summe Bestand Rechtsgültiger B-Plan von 1997 (Ursprungsplan)	38.550 m²	**142.683**
Summe Planung Änderung und Teilaufhebung 2018	38.550 m²	**192.455**
Defizit Planung 2018 zu Alt-Bestand von vor 1997	0	**+1.480**
Defizit Planung 2018 zu Bestand des Ursprungsplanes von 1997	0	**+49.772**

Der ursprüngliche Bestand (vor B-Planaufstellung im Jahr 1997) weist im Bereich der Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ in Anwendung des derzeit gültigen Bilanzierungsmodells von Sachsen-Anhalt (MLU 2009) einen Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **190.975** Werteinheiten auf.

Bei einer Ermittlung der Flächenanteile des derzeit rechtgültigen B-Planes von 1997 entsteht unter dem gleichen methodischen Ansatz ein Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **142.683** Werteinheiten.

Für die Planung der Änderung und Teilaufhebung im Jahr 2018 wurde in analoger Verfahrensweise ein Flächenäquivalent von **192.455** Werteinheiten ermittelt. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand vor 1997, Bestand des B-Planes von 1997 und die Planung 2018 (Änderung/Teilaufhebung) gegenüber, so ist mit der 2018er Planung immer ein Wertgewinn verbunden. Sowohl zum Ausgangszustand (+1.480 WP) als auch zum zwischenzeitlichen Planungsstand (B-Plan 1997, +49.77s WP) ist ein Positives Bilanzergebnis zu verzeichnen. Somit ist für die Änderung und Teilaufhebung kein naturschutzfachliches Defizit erkennbar. Der Eingriff wird rechnerisch ausgeglichen.

8.5 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden für den Änderungsbereich als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Bauzeitenregelung (Gehölze) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier potenziell vorkommenden Brutvögeln ($V_{ASB}1$)

  Sämtliche erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Sperrfrist vom 01. März bis 30. September).

8.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden für den Änderungsbereich als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Eingrünung der Wohngebietsflächen nach Norden, Osten und Süden (Maßnahme A1)

Entlang der Grenze des Wohngebietes im Norden, Osten und Süden sind auf 1.171 m² freiwachsende Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Breite der Pflanzungen beträgt 5m.

Die Gehölzpflanzungen sind dicht auszubilden. Bäumen 1. und 2. Ordnung sind im Pflanzabstand von 10m auf der gesamten Länge der Hecke anzupflanzen. Es sind mindestens 7 Strauch- und 7 Baumarten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden. Der Anteil einer Art darf 5 % nicht unterschreiten, 30 % nicht überschreiten. Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt durchschnittlich 1 x 2,0 m. Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch gleichwertige zu ersetzen. Für Greifvögel ist mindestens alle 50 m ein Ansitzpfahl aus geschälten, nicht imprägnierten Baumpfählen mit Querholz (Höhe ca. 2,50 m bis 3,00 m) aufzustellen.

Pflanzqualität Sträucher: vStr., Hoe 60-100
Pflanzqualität Bäume: Heister 2x verpflanzt, Größe 100-150 cm

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

- Verwendung standortgerechter, gebietseigener heimischer Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) (vgl. BMU 2012)

Bäume	
Feldahorn (*Acer campestre*) Spitzahorn (*Acer platanoides*) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Hänge-Birke (*Betula pendula*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Wildapfel (*Malus sylvestris*) Vogelkirsche (*Prunus avium*)	Wildbirne (*Pyrus pyraster*) Traubeneiche (*Quercus petraea*) Stieleiche (*Quercus robur*) Salweide (*Salix caprea*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Elsbeere (*Sorbus torminalis*) Winterlinde (*Tilia cordata*)
alternativ: Obstbäume (Kulturapfel (*Malus domestica)*, Süßkirsche (*Prunus avium*), Pflaume/Zwetschge/Reneclaude (*Prunus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*)	
Sträucher	
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea*) Hasel *(Corylus avellana*) Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna*) Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus*) Liguster, Rainweide (*Ligustrum vulgare*) Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum*)	Schlehe (*Prunus spinosa*) Hunds-Rose *(Rosa canina*) Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra*) Bergholunder *(Sambucus racemosa*) Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus*)

8.5.3 Gestaltungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden für den Änderungsbereich als Gestaltungsmaßnahme festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Bindung für Bepflanzungen, Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen und Rasenflächen (Maßnahme G1)

  Innerhalb der dargestellten öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten. Die südliche schmale Grünfläche wird dabei als Rasenfläche (84 m ²) erhalten, die nördliche Grünfläche als Gehölzfläche (281 m²). Die vorhandenen Gehölze sind in der nördlichen Fläche durch weitere Strauchpflanzungen zu ergänzen. Es sind dabei 20 Sträucher aus mindestens 2 verschiedenen Straucharten aus der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt durchschnittlich 1 x 2,0 m. Ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch gleichwertige zu ersetzen.

  Pflanzqualität Sträucher: vStr., Hoe 60-100

  Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

  - Verwendung standortgerechter, gebietseigener heimischer Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) (vgl. BMU 2012)

Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea*) Hasel *(Corylus avellana*) Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna*) Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus*) Liguster, Rainweide (*Ligustrum vulgare*) Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum*)	Schlehe (*Prunus spinosa*) Hunds-Rose *(Rosa canina*) Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra*) Bergholunder *(Sambucus racemosa*) Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus*)

Weitere Gestaltungsmaßnahmen

- **Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (Gestaltungsmaßnahme G2)**

  Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Baumart kann unter Berücksichtigung der Standortansprüche frei gewählt werden, es sind jedoch zwingend Laubgehölze zu verwenden. **Zu verwenden sind dabei folgende Pflanzqualitäten:**

Pflanzqualität Hochstämme: H, 2xv, StU 10-12

- **Fassadenbegrünung (Gestaltungsmaßnahme G3)**
  Garagen u. Carports sind durch standortgeeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind dabei folgende Pflanzqualitäten und mindestens 2 verschiedene Arten aus der folgenden Artenliste:

  Pflanzqualität Kletterpflanzen: Höhe 60-100, Containerware 2,0l, Verwendung von Selbstklimmern ohne Rankhilfe oder Anbringung artspezifisch geeigneter Rankhilfen

  Arten von Kletterpflanzen:

Kletterpflanzen
Pfeiffenwinde (*Aristolochia macrophylla*) Waldrebe (*Clematis* ‚Sorten‘) Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“, *P. quinquefolia, P. vitaceae*) Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*) Blauregen (*Wisteria sinensis // W. floribunda // W. frutescens*) Trompetenblume (*Campsis radicans, C. grandiflora*) Kletterhortensie (*Hydrangea (anomala) petiolaris*) Efeu (*Hedera helix // H. colchica // H. hibernica*) Kletterrosen (*Rosa* ‚Sorten‘) alternativ Spalierobst verwendbar: (Weinrebe (*Vitis vinifera*, (Kulturapfel (*Malus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Pfirsich (*Prunus persica*), Quitte (*Cydonia oblonga*)

9. QUELLEN

Gesetze und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010) (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MLU 2009) vom 12.03.2009; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung. RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2 (MBl. LSA 2009, S. 250)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 25. 4. 1979 (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (ABl. L 206, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Literatur und Internet

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU 2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Januar 2012, 1. Auflage.

GEMEINDE HAYNSBURG (1997): Flächennutzungsplan

GEMEINDE WETTERZEUBE (1997): Bebauungsplan „Schöne Aussicht Goßra“ der Gemeinde Wetterzeube (ehemalige Gemeinde Haynsburg) (Genehmigung am 04.02.1997 mit AZ: 25-21102-2/ 0137)

GOOGLE MAPS (2017): www.google.de/maps; Zugriff: 01.11.2017

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (LAGB 2018). Digitale Fachdaten des LAGB. - Vorläufige Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (VBK50). https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/vorlaeufige-bodenkarte/

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (LAGB 2018). Digitale Fachdaten des LAGB. - Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt (BÜK400). https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/uebersicht-der-boeden/

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (LAGB 2018). Digitale Fachdaten des LAGB. - Geologische Übersichtskarte (GÜK400). https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/fachdaten-geologie/geologie/

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2018): Sachsen-Anhalt-Viewer. https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

LAND SACHSEN ANHALT (2010): Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt. https://mlv.sachsen-anhalt.de/themen/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan/

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE (2010): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle. http://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle.html

SCHUBOTH, JÖRG (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope

SCHUBOTH, J. (2010): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. In: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU 2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland.

UMWELTBUNDESAMT UBA (2018): Folgen des Klimawandels. https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/folgen-des-klimawandels#textpart-1

VERBANDSGEMEINDE DROYßIGER-ZEITZER FORST (2017): 3. Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst. Erstellt durch: Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, Gera.