

Bürger 1

Am F. Kolzau am 09.12.

Mangold, Ina

Von: 
Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2024 11:31
An: Mangold, Ina
Betreff: Anmerkungen zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“
Anlagen: BP_Nr58_Am_Sonnenberg_Textteil_VE_2024-10-22_1.pdf; BP_Nr58_Am_Sonnenberg_Begründung_VE_2024-10-22_1.pdf

Sehr geehrte Frau Mangold,

bei der Durchsicht vom Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Am Sonnenberg“ sind mir einige Punkte aufgefallen, die zum Teil falsch sind oder diskutiert werden sollten. Ich habe dazu den Textteil und die Begründung kommentiert und dieser E-Mail angefügt.

Zu den Anpflanzungen:

Zitat:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe mindestens 60 bis 100 cm.

Aus fachlicher Sicht sollten keine so großen und alte Bäume verwendet werden. Ich kann aus meiner über 40-jährigen Erfahrung als Förster sagen, dass solche Bäume viel schlechter anwachsen als jüngere Heisterpflanzen. Sie sind später viel anfälliger für Sturmwurf, Trockenheit und Krankheiten wie Kernfäule. Ich schlage 1+1jährig oder 1+2j vor mir einer Größe 120 bis 180cm. Gleiche gilt für die Sträucher 1+1j reicht. Ist auch viel billiger (Faktor 100 bis 200)

Zum ökologischen Ausgleich:

Zitat:

Ausgleichsbedarf WA 1: (GRZ 0,25)

$720 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,25 = 1.290 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf WA 2: (GRZ 0,3)

$2.990 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3 = 2.690 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf Straßenbereich (interne Erschließungsstraße und landwirtschaftlicher Weg):

$170 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1 = 510 \text{ WP}$

$860 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1 = 2.580 \text{ WP}$

Summe Ausgleichsbedarf gesamt: 7.070 WP

Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen im Süden kann mit einem eingegrüntem Erdweg erfolgen. Dieser hat nach der BayKompV → V332 die gleichen WP's wie die bisherige intensiv genutzte Wiese. Deshalb braucht es hier keinen Ausgleich von 510WP. Das spart Geld und Fläche.

Beste Grüße



B.2.10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum sowie im WA 1 zusätzlich drei Sträucher in Anlehnung an die Artenliste gemäß der textlichen Hinweise Punkt B.4.1. zu pflanzen. Bei der Bebauung mit einem Doppelhaus ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus) bezogen.

B.2.10.2. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Anlage einer naturnahen Feldflurhecke mit standorttypischen Sträuchern zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich Sträuchern der nachstehenden Artenliste Punkt B.4.1. aus gebietsheimischer Herkunft zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig auf Lücke versetzt in einem Pflanzabstand von ca. 2,0 m auszuführen.

B.2.10.3. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen (≥ 10 m²) Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.

B.2.10.4. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe mindestens 60 bis 100 cm.

viel zu groß, durch die Ausformung der Wurzelballen gibt es Wurzelverletzungen und -deformationen ==> Standfestigkeit und Vitalität leiden. Mein Vorschlag 1+2j 150-180cm

B.2.10.5. Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

B.2.10.6. Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

B.2.10.7. Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken gemäß den Pkt. B.2.10.1. und B.2.10.2. ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

B.2.10.8. Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues ggf. mit einem Erziehungschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

B.2.10.9. Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

B.2.11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung ein Ausgleichsbedarf von ca. 7.100 Wertpunkten nötig. Die konkret umzusetzenden Maßnahmen zur Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs werden im weiteren Verfahren abgeklärt und festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll generell auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Plangebiet geleistet werden.

**falsch der landwirtschaftliche Erschließungsweg mit Bewuchs
hat die gleichen WP (WP3), wie eine intensiv genutzte landwirt. Wiese
siehe BayKompV 332. Das spart 2580 WP (spart Fläche und Geld)**

C.7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

C.7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des Plangebietes“.

C.7.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Neuausweisung eines Wohngebietes auf den bisherig überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen dargelegt.

Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung Bestand:

falsch

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung besteht durch die Verkehrsrgeräusche der östlich direkt angrenzenden Burgwalder Straße, welche die Ortslage Anhausen in Nordwest-Südost-Richtung quert und eine Verbindung über Bauda in die benachbarte Stadt Großenhain darstellt. Die Straße innerhalb der Ortslage ist jedoch auf eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h begrenzt. Zudem befinden sich östlich und nordöstlich des Plangebietes, in erster Reihe entlang der Burgwalder Straße bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit.

Immissionen wirken weiterhin durch die anliegenden dörflichen Wohn- und Mischgebiete auf das Plangebiet ein, hier sind durch die zulässige gewerbliche Nutzung ebenfalls Emissionsstandorte für Lärm und ggf. Abgase und Geruch auszumachen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die von der benachbarten Straße und den umliegenden Nutzungen ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase, Geruch) auf das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen sind und nicht über die im ländlichem Raum üblichen Immissionen hinausgehen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im geplanten Wohngebiet damit grundsätzlich gewährleistet.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staub-

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung Bestand:

Die Fläche wird, wie bereits unter Schutzgut Fläche aufgeführt, aktuell mehrheitlich als Ackerfläche genutzt. Eine überwiegend agrarische Nutzung lässt sich mindestens für die letzten Jahrzehnte annehmen. Bedingt durch diese langfristige agrarische Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet anstehenden ursprünglichen schluffigen Sand- und Tonböden in den oberen Bodenschichten anthropogen überformt sind.

Aufgrund der Hanglage ist sowohl im Gebiet als auch im direkten Umfeld bei Regenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, welches auch die obersten Bodenschichten abspülen kann (Wassererosion).

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) viele verschiedene Funktionen, z.B. als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushaltes (Kreislauffunktion) oder als Ausgleichs-, Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (ökologische Regelungsfunktion). Der Boden besitzt weiter Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte und natürlich eine oder mehrere Nutzungsfunktionen.

Der Boden im Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Nutzungsfunktion als langjährige Ackerfläche. Bedingt durch die intensive agrarische Nutzung und damit verbundene Stoffzugabe von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln kann von zumindest eingeschränkter Lebensraumfunktion für Boden- und Mikroorganismen und auch Pflanzen (außer den jeweiligen Nutzpflanzen) und Insekten ausgegangen werden. Im Zusammenspiel mit den unbebauten Flächen im Südosten, Süden und Südwesten fungiert der Boden im Plangebiet im Rahmen seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher und führt dieses Wasser auch den tieferliegenden Grundwasserströmen zu. Hinsichtlich seiner ökologischen Regelungsfunktion ist infolge der mehrheitlich anstehenden schluffigen Sand- und Tonböden von guten Filter- und Puffervermögen auszugehen.

Die Archivfunktion des Bodens besitzt im Plangebiet aufgrund des Fehlens von bekannten archäologischen Denkmälern nur eine untergeordnete Bedeutung.

Für andere Nutzungsfunktionen wie z.B. als Rohstofflagerstätte oder Fläche für die Erholung ist der Boden im Plangebiet ohne Bedeutung.

Auswirkungen Planung:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Im Rahmen der Planung werden die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung jedoch auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Demgegenüber werden Bereiche im (insbesondere westlichen) Plangebiet festgesetzt, auf denen eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist. Hier erfolgt kein oder nur ein wesentlich geringerer Eintrag von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln mehr in den Boden, womit die Funktion des Bodens als Lebensraum für Boden- und Mikroorganismen gestärkt wird. Es steht zu erwarten, dass mit dieser Erholung der Bodenfauna dort auch das Vermögen des Bodens zum Abbau organischer Stoffe wächst und langfristig eine generelle Qualitätsverbesserung (Humusanreicherung) stattfindet. Damit wird auch den Zielen des BBodSchG entsprochen, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherstellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

In den unbebauten bzw. unversiegelten Bereichen (Gartenflächen) und den festgesetzten Ausgleichsflächen in Plangebiet kann der Boden weiterhin seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher nachkommen. Niederschlagswasser gelangt dort nach der Passage durch den Bodenkörper ins Grundwasser und reichert die dortigen Vorräte an.

Sollten bei Realisierung des Vorhabens relevante Spuren von kulturgeschichtlicher Bedeutung zu Tage kommen, können diese entsprechend den gesetzlichen Regelungen dokumentiert und gesichert werden (siehe dazu auch Schutzgutbetrachtung Kultur- und sonstige Sachgüter).

Neben dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion ist auch der Erhalt der vielfältigen Nutzungsfunktionen Ziel des Bodenschutzes. Die Planung bedingt einen Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und die Umwandlung einer diesbezüglichen Bodennutzung in andere Nutzungen (Siedlungsfläche, Grün- und Erholungsfläche, Verkehrsfläche etc.). Ausgehend von der geringen Eingriffstiefe der geplanten Siedlungsfläche und im Zusammenhang mit den ausgedehnten Ackerflächen im Süden und Südwesten betrachtet kann dieser Verlust an Anbaufläche jedoch als vertretbar bezeichnet werden.

Mit den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Anlage einer mehrreihigen Feldflurhecke sowie einer Streuobstwiese wird die Gefährdung des Abtrages der oberen Bodenschichten durch Wassererosion entscheidend gemindert, sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die nähere Umgebung.

werden. Hierzu wird für die bauliche Nutzung die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für das nördliche Wohngebiet WA1 und von 0,30 für das südliche Wohngebiet WA 2 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf WA 1: (GRZ 0,25)

$$1.720 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,25 = 1.290 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf WA 2: (GRZ 0,3)

$$2.990 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3 = 2.690 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf Straßenbereich

(interne Erschließungsstraße und landwirtschaftlicher Weg):

$$170 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1 = 510 \text{ WP}$$

$$860 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1 = 2.580 \text{ WP}$$

**Ausbauzustand nach der Fertigstellung?
nach BayKompV WP 3 ==> damit kein**

Ausgleichsbedarf V332

Summe Ausgleichsbedarf gesamt: 7.070 WP

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden im westlichen Plangebiet „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ in einer Größe von ca. 2.200 m² ausgewiesen.

Die in diesem Zusammenhang umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

C.7.6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes beschränkt sich nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen dabei auf Arten, die sich trotz der intensiven agrarischen Nutzung etabliert haben. Es sind Tierarten, die als typische Arten der Siedlungsgebiete zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

