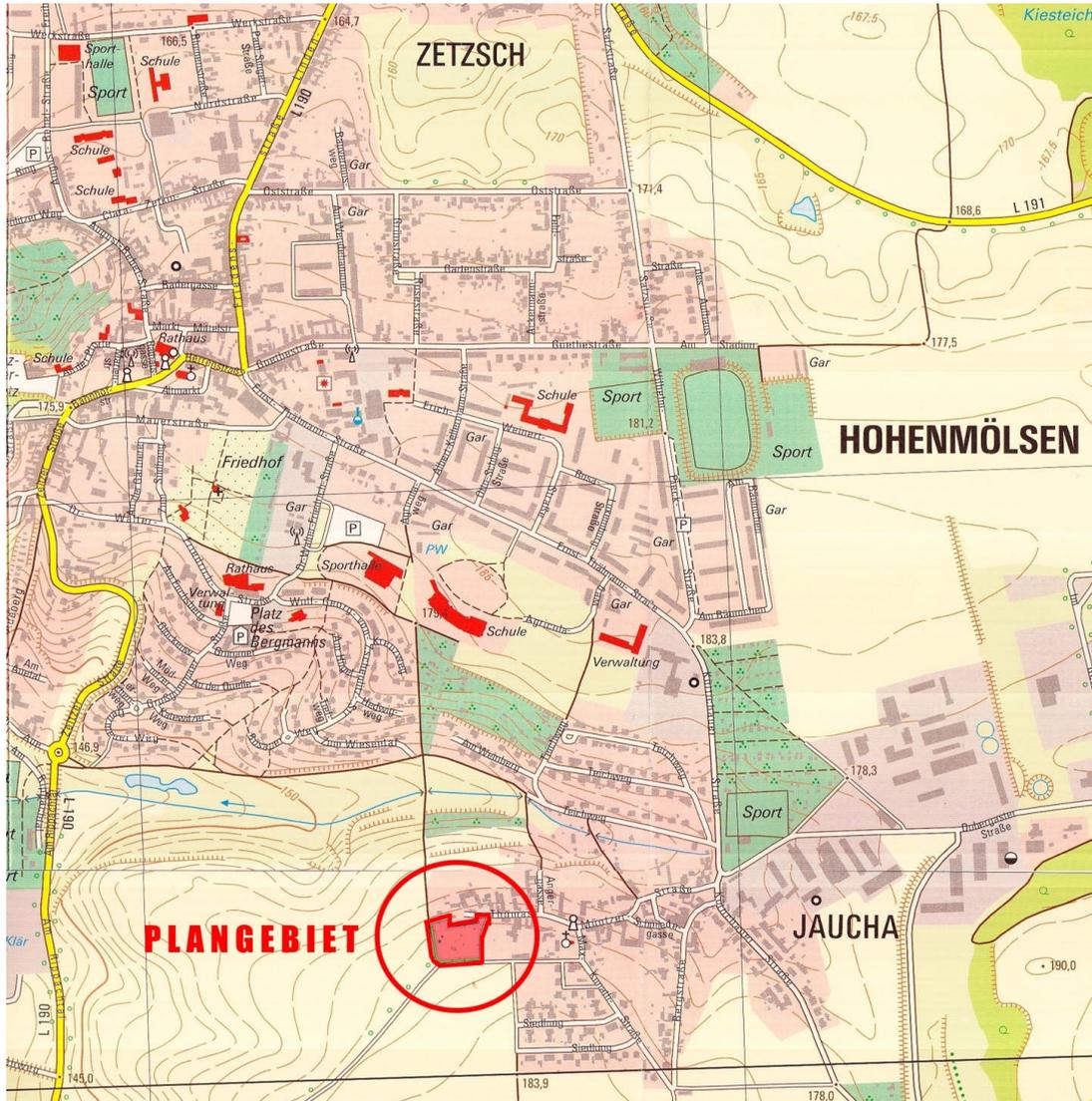


Begründung

Bebauungsplan Nr. 33 "Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße" Stadt Hohenmölsen

vom 20.05.2024



Übersichtsplan Plangebiet

1. Ziel und Zweck der Planung, Planfläche

Mit der Beplanung der Fläche in Hohenmölsen, Ortsteil Jaucha, soll dem dringenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen ist die Planfläche als Teil der Wohnbaufläche W Planung 4 ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Hohenmölsen und ist Teil der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet ist als Außenbereichsfläche einzustufen. Neben den vorhandenen Bebauungen an der Thomas –Müntzer – Straße wird das Plangebiet unmittelbar vom Zembschener Weg und vom Weg „Am Mölsener Weg“ begrenzt und abgerundet.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung umfasst das Gebiet südwestlich der Thomas – Müntzer – Straße, der Stadt Hohenmölsen im Ortsteil Jaucha, die Flurstücke 114, 458, 31/5 und 111 anteilig der Flur 8 der Gemarkung Hohenmölsen. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt 4.900 m².

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfolgte am 23.09.2021 nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren.

Der Entwurf wurde mit Beschluss vom 17.03.2022 beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bestimmt und hat vom 11.04.2022 bis 12.05.2022 öffentlich ausgelegen.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) ist die Rechtsgrundlage für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB nicht mehr gegeben.

Das Planverfahren soll als ergänzendes Verfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung, als zweistufiges Verfahren, geführt werden. Der Umweltbericht und die artenschutzfachliche Prüfung sind Anlage dieser Begründung und als Fachbeitrag vom Büro Landschafts – Umwelt – Planung, Dirk Hentschel, erarbeitet.

Der hiermit vorliegende überarbeitete Entwurf entspricht inhaltlich dem Entwurf mit Beschluss vom 17.03.2022. Die Begründung wurde um einen Umweltbericht und artenschutzfachliche Prüfung ergänzt.

| | |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 23.09.2021 |
| Entwurfsbeschluss | 17.03.2022 |
| Beschluss zur Auslage und TÖB - Beteiligung | 17.03.2022 |
| (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit / TÖB | 11.04.2022 – 12.05.2022 |
| Beschluss zum ergänzenden Verfahren | 14.12.2023 |

3. Städtebaulicher Ansatz

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Jaucha. Das Umfeld, das ehemalige Dorf Jaucha ist als Mischbaufläche im FNP definiert und mehrheitlich durch die Wohnnutzung geprägt. Diesem Charakter trägt die Planung Rechnung. Die vorhandene Bebauung wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung ergänzt und abgerundet. Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem näheren und auch dem weiteren Umfeld. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird auf eine Wohnnutzung beschränkt. Der Ortsteil Jaucha hat sich von der Mischnutzung mehr hin zur Wohnnutzung entwickelt.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Thomas – Müntzer – Straße werden genutzt und sind nach Beteiligung der Versorgungsunternehmen geeignet, die Ver- und Entsorgung der Planfläche zu sichern.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag und als textliche Festsetzung festgesetzt und umfasst folgende Festsetzungen

- 4.2.1 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen,
Traufhöhe maximal: 184.50
Firsthöhe maximal: 187.50

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe als Dachfirst oder oberster Abschluss eines Flachdaches bzw. einer Attika.
Der Höhenbezugspunkt ist der Deckel des Schmutzwasserschachtes S00023 mit einer Höhe von 174.77 (DHHN 2016)

Die Höhenfestsetzungen sind so gewählt, dass Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und einem Dach – bzw. Staffelgeschoss möglich sind.

- 4.2.2 Grundflächenzahl GRZ
Mit der Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad festgelegt.
Gemäß § 17 BauNVO wird für das Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.

- 4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Mit Bezug auf das Umfeld und im Sinne einer geringen Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind.

- 4.2.4 Geschossflächenzahl GFZ: 0.80

4.3 Bauweise

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da diese ortstypisch ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Die vergleichsweise geringe Plangebietsgröße und die Prägung des Umfeldes machen keine weitere Strukturierung notwendig.

4.5 Verkehrsflächen

Die Zuwegung zu der geplanten Bebauung innerhalb der Planfläche erfolgt über einen Privatweg.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über und an der Thomas – Müntzer – Straße, die Müllentsorgung erfolgt über einen Abholplatz an der Thomas – Müntzer – Straße.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche dient dem Zugang zum Zembschener Weg und ist auf die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie für den Rettungsfall bei Bedarf festgesetzt. Die Abgrenzung zum Zembschener Weg erfolgt über einen Poller, der im Brand – oder Rettungsfall durch die Feuerwehr geöffnet werden kann.

4.6 Grünflächen

Alle Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Die Planfläche soll geordnet Teil des Umfeldes werden.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünfläche entlang des Zembschener Weges (Süden) und des Weges Am Mölsener Berge (Westen) ist im Rahmen der Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aus dem Umweltbericht als Fläche M2 mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vermeidung negativer Einflüsse auf die Schutzgüter. Die Fläche dient auch als Schutz vor Bodenerosion im Starkregenfall und vor dem Einfluß von Oberflächenwasser höher gelegener Flächen

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Für alle Erschließungsträger sind in den dafür vorgesehenen Flächen ausreichend breite und geeignete Trassen und Verlegebereiche vorzusehen. Die Abstimmung hat vor Planung und Ausführung mit den jeweiligen Versorgern zu erfolgen.

5.1 Verkehrsanbindung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung der Planfläche an die Thomas – Müntzer – Straße.

Die innere verkehrliche Erschließung wird über den Privatweg gesichert.

Die Stellfläche für die Feuerwehr und für die Müllentsorgung ist der Anschlussbereich an der Thomas – Müntzer – Straße. Dies ist bereits für die vorhandenen Anlieger so gegeben.

5.2 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene System in der

Thomas – Müntzer – Straße. Der Anschluss ist über den Schacht S00023 realisierbar.

5.3 Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene System in der

Thomas – Müntzer – Straße. Eine Versickerung des Regenwassers aus den bebauten und versiegelten Flächen der Grundstücke ist nicht möglich und nicht zulässig. Der Anschluss erfolgt über den Schacht 0R90SK02.

Die notwendigen Rückhalteanlagen sind bemessen und bei der Stadt Hohenmölsen nachgewiesen.

5.4 Die Löschwasserversorgung ist über die Grundsicherung und die Sicherstellung für

die nachbarliche Bebauung in der Thomas – Müntzer – Straße gewährleistet. Eine Erhöhung des Löschwasserbedarfs mit der Entwicklung der Planfläche erfolgt nicht. Der Hydrantenplan der Stadt Hohenmölsen weist 3 Hydranten im Umkreis von 300 m aus. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden ist gegeben.

5.5 Die Versorgung mit Elektroenergie ist über das Netz der Mitnetz Strom gegeben.

Der Anschluß ist über die vorhandenen Leitungen in der Thomas – Müntzer – Str. realisierbar.

5.6 Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das Netz der Midewa gegeben. Der

Anschluß ist über die vorhandenen Leitungen in der Thomas – Müntzer – Str. realisierbar.

5.7 Die Versorgung mit Fernwärme durch die Fernwärme GmbH ist möglich.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der Planfläche:

| Nutzung | Fläche in m ² | |
|------------------------|--------------------------|--|
| Wohnbaufläche | 3.720 | max. überbaute Fläche 1.490 m ² |
| Verkehrsflächen | 565 | |
| <u>Grünflächen</u> | <u>614</u> | |
| Geltungsbereich gesamt | 4.897 | gerundet 4.900 m ² |

7. Hinweise

7.1. Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung

Im Rahmen der Untersuchung der planungsbedingten Betroffenheiten als Umweltanalyse der Schutzgüter und der artenschutzfachlichen Prüfung wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:

- VASB 1 Gehölzentfernung - Die Gehölzentfernung darf nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

8.2 Archäologie

Vor Beginn von Bauarbeiten und Bodeneingriffen ist vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) Denkmalschutzgesetz Sachsen - Anhalt eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen. Es besteht grundsätzlich gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Gemäß § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

8.3 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

8.4 Hanglage und erosive Böden

Im Plangebiet und unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Flächen auf erosiven Böden. Im Starkregenfall ist mit Oberflächenwasser aus südlicher Lage zu rechnen. Die Anlage der Maßnahme M2 – Anlage Strauch - Baum - Hecke ist entsprechend anzulegen.

Stadt Hohenmölsen, den _____.20__

Siegel

Der Bürgermeister

Anlagen zur Begründung: Anlage 1 – Umweltprüfung und artenschutzfachliche Prüfung

ANLAGE 1

zur Begründung vom 20.05.2024

Umweltbericht und artenschutzfachliche Prüfung

Bearbeitung

Landschafts-Umwelt-Planung

Dirk Hentschel

An der Weißen Wand 10

06193 Dobis

Tel.: 0157 33 88 27 3

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangsbedingungen
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens
 - 2 Ziel des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen
 - 2.1 Rechtliche Vorgaben
 - 2.2 NATURA 2000
 - 2.3 Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz
 - 3 Grundlagen
 - 3.1 Erfassung der Schutzgüter – Methodik
 - 4 Bestandsaufnahme der Schutzgüter
 - 4.1 Boden
 - 4.2 Oberflächenwasser / Grundwasser
 - 4.3 Klima/Luft
 - 4.4 Flora
 - 4.5 Fauna
 - 4.6 Landschaftsbild
 - 4.7 Mensch
 - 4.8 Fläche
 - 4.9 Kultur- und Sachgüter
 - 4.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
 - 4.11 Zusammenfassung der Auswirkungen
 - 5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose bei Nichtdurchführung NULLVARIANTE
 - 5.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens
 - 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
 - 6.1 Allgemeine Aussagen
 - 6.2 Aussagen zu den Schutzgütern
 - 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8 Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 10 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
-
- Anlage I Karte Bestand
 - Anlage II Karte externe Kompensation
 - Anlage III räumlicher Zusammenhang Eingriff Kompensation

Ausgangsbedingungen

Planungsanlass

Südlich der Kernstadt von Hohenmölsen, im Ortsteil Jaucha soll auf aktuell ungenutzter Fläche Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am Stadtrand von Hohenmölsen. Ziel der Planaufstellung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung einer städtischen, ungenutzten Fläche für die Bebauung mit ortstypischen Wohngebäuden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen weist für den Bereich eine Wohnbaunutzung aus. Ein geltendes Prinzip in der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung wird eine Analyse der Schutzgüter nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums der Stadt Hohenmölsen, Ortsteil Jaucha. Im Umfeld existiert gewachsene Wohnbebauung. Südlich und westlich grenzen agrarische Nutzflächen an. Das Areal ist aufgrund seiner baulich-funktionalen Beziehungen zu seinem Umfeld als Innenbereichsfläche einzustufen.

Derzeit bestehen im Geltungsbereich überwiegend Grünlandflächen westlich und im östlichen Bereich ein verwilderter mit Gehölzen bestandener Garten.

Ziel des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Rechtliche Vorgaben

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bodenschutzgesetz.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor.

NATURA 2000

Im Netz „Natura 2000“ werden kohärente besondere Schutzgebiete zusammengefasst. Dieses Netz wird innerhalb der EU entwickelt. Es hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies FFH- [Richtlinie 92/43/EWG] und SPA- [Special Protection Areas - 79/409/EWG- Vogelschutzrichtlinie] Gebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und innerhalb des Untersuchungsgebietes der Umweltprüfung ist kein Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] definiert bestimmte Schutzkategorien. Diese sind, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das BNatSchG definiert folgende Schutzkategorien:

- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke

- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33 der Stadt Hohenmölsen treten keine der genannten Schutzkategorien auf.

Grundlagen

Lage im Raum / Naturräumliche Gliederung

Landschaftlich liegt die Region von Hohenmölsen im Vorland der Leipziger Tieflandsbucht und ist neben der Landwirtschaft, hauptsächlich durch den Kohleabbau sowie die daran anknüpfende Braunkohleverarbeitende und -veredelnde Industrie geprägt. Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe „Thüringer Becken (mit Randplatten)“ (D18). Weiterhin ist das Untersuchungsgebiet entsprechend der Landschaftsgliederung für das Bundesland Sachsen-Anhalt den „Ackerebenen“ (L 3) zuzuordnen. Als Untereinheit zählt der Bereich zur Lützen-Hohenmölsener Platte (3.6) und zur Tagebauregion Zeitz / Weißenfels / Hohenmölsen (7.8).

Naturräumliche Gliederung

Relief

Die Beschreibung des Reliefs erfolgt anhand der topographischen Merkmale im städtebaulichen Bestand. Innerhalb des Geltungsbereichs weist das Relief im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs natürlicherweise eine verhältnismäßig geringe Reliefenergie auf. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.

Boden

Die Böden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Lössböden über Geschiebemergel auf grundwasserfernen Standorten.

potentiell natürliche Vegetation [PNV]

Für die potentiell natürliche Vegetation [PNV] des Planungsraumes kann von geschlossenen Waldbeständen ausgegangen werden, dieser ist im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht mehr vorhanden.

Die beherrschende Vegetation wäre ein subkontinental getönter Laubmischwald, in dem Linden, Traubeneichen und Hainbuchen dominierten. Pflanzensoziologisch wären diese Verbände dem Tilio-Carpinetum bzw. dem Tilio-Quercetum zuzuordnen. Bezüglich dieser Wälder bleibt festzustellen, dass sie wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit der Standorte fast vollständig gerodet und in Ackerland überführt sind.

Erfassung der Schutzgüter – Methodik

Im Rahmen der Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigung auf den Flächen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet. In Bezug auf die Anforderungen an eine Umweltanalyse im Rahmen der Bebauungsplanung und der notwendigen Tiefe der Untersuchungen wurden diese für die einzelnen Schutzgüter nach folgender Methodik ergänzt:

| | Ausgewertete Unterlagen | Inhalte |
|---|--|---|
| Boden / Flächge | Auswertung von Boden- und Topographischen Karten wie Übersichtskarte der Böden des Landes Sachsen-Anhalt | Ermittlung der Bodeneigenschaften und Funktionen |
| Oberflächen- wasser/ Grundwasser | Eigene Vor Ort Erhebungen | Bedeutung und Empfindlichkeit der Wasser- und Grundwasservorkommen |
| Klima/Luft | Eigene Vor Ort Erhebungen | Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf das Lokalklima und Mikroklima |
| Flora und Fauna | eigene Vororterhebungen zu Biotopen, Flora, Fauna <i>Flora - Biotopinventar - Fauna</i> | Ermittlung und Bewertung des Arteninventars in Bezug auf die räumlichen und ökologischen Zusammenhänge |
| Landschafts- bild | eigene Erhebungen | Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes des UG und seiner Umgebung sowie Darstellung vorhandener Vorbelastungen |
| Mensch | eigene Erhebungen, Schallimmissionsprognose | Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion |
| Kultur- und Sachgüter | eigene Erhebungen, Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde | Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Baumaßnahme |

Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Boden

4.1.1 Bestandsaufnahme

Die Böden am Standort sind den lössbestimmten Schwarzerden zuzurechnen.

Die vorhandenen Bodenflächen sind teilweise durch Bebauungen und anthropogenen Veränderungen geprägt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten kann daher die Bodenfunktion nicht weiter erheblich eingeschränkt werden. Insgesamt ist das Ausmaß der durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu vernachlässigen. Durch die geplanten Grünflächen wird es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Bodensituation kommen.

Bodenteilfunktion Standort für die natürliche Vegetation

Laut dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ werden Böden mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm) mit einer hohen Leistungsfähigkeit in ihrer Bedeutung als „Standort für die natürliche Vegetation“ bewertet, da sie günstige Bedingungen für besonders schutzwürdige bzw. seltene Pflanzengesellschaften aufweisen. Auf den beplanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dies im Bereich der Lössböden gegeben.

Bodenteilfunktion Standort für Kulturpflanzen

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Standort für Kulturpflanzen“ wird aus den Bodenzahlen der Bodenschätzung abgeleitet, die ein Maß für die Ertragsfähigkeit des Standorts darstellen. Die Ackerzahlen im Bereich Hohenmölsen erreichen auf den nicht beeinflussten Flächen Werte zwischen 70 bis 90. Dieser Wert ist als sehr hoch anzusehen.

Aus diesem Grund sind die nicht bergbaulich beeinflussten Gemarkungsflächen in den Ortsteilen der Stadt Hohenmölsen, fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünländer mit großen, ungliederten Schlägen geprägt. Diese Standorte weisen eine hohe Wertigkeit für Kulturpflanzen auf. Am Standort erfolgt eine teilweise Überplanung dieser hochwertigen Löss-Schwarzerden.

Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. –verminderung bestimmt. Die örtlich ausgeprägte Löss- Schwarzerde zählt zu den natürlichen und naturnahen Böden. Die Löss-Schwarzerde weist eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion auf.

Bodenteilfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Fähigkeit eines Bodens eine Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen einzunehmen, wird durch Bodeneigenschaften, die die Mobilität von Schadstoffen im Boden beeinflussen, bestimmt. Die anstehenden Löss-Schwarzerden des Plangebiets werden mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung des Bodens als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ bewertet.

Die relative Bindungsstärke gegenüber Schwermetallen und die Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle erfolgte in einer fünfstufigen Skala; von 1 - sehr gering über 2 - gering, 3 - hoch oder mittel, 4 - stark und 5 - sehr stark.

Bindungsverhältnisse gegenüber Schadstoffen: Cadmium 5 Blei 5

Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle: Cadmium 1 Blei 1

Aus den Zahlen ergibt sich, dass der Schwerpunkt der Gefährdung des Lössbodens hauptsächlich in der Akkumulation von Schadstoffen im Boden liegt.

4.1.2 Altlastenverdachtsflächen

Nach Aussage des wirksamen Flächennutzungsplans für die Stadt Hohenmölsen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 kein Altlastenverdachtsstandort.

4.1.3 Bewertung und Auswirkungen

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von den Formulierungen des Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 bewertet.

Bodenmaterial ist gemäß § 2 Nr. 1 BBodSchV Material aus Böden und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird.

Im Rahmen der Entwicklung der Wohnhaussiedlung müssen bisher unbeeinflusste Schwarzerdeböden im Zuge der Herstellung von Gebäuden aufgenommen werden. Mit Abschluss der Arbeiten kommt es in den Baukörperflächen zu einer Veränderung des Bodengefüges, was zu einem Konflikt bezüglich der Bodennutzung führt. Der Konflikt kann bei Einhaltung der Maßnahmen zur Konfliktminimierung vermindert werden.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass es auf Grundlage der anstehenden Lössböden zu einer Beeinflussung der Bodenfunktionen durch den Neubau von Einfamilienhäusern kommen wird. Das Gelände ist durch Bebauungen und vorhergehende Nutzungen zu teilen vorbelastet und wird mit den neu zu errichtenden Einfamilienhäusern nicht vollständig versiegelt.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich betroffen.

Oberflächenwasser / Grundwasser

4.2.1 Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 33 befinden sich keine Oberflächengewässer.

Weitere regionalbedeutsame Gewässer befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes nicht. Das Lößhügelland ist von Natur aus sehr arm an Stillgewässern. Neben den erwähnten durch Sickerwasser entstandenen kleineren temporär wasserführenden Standgewässern, befindet sich im Untersuchungsgebiet der Freizeitpark Pirkau mit dem Badegewässer Mondsee. Dieser aus einer ehemaligen Tagebauformation entwickelte und aus Grundwasser gespeiste See, ist das größte nicht verlandende Standgewässer im Untersuchungsgebiet. Neben dem Mondsee sind im Bereich des „Grubengeländes Nordfeld Jaucha“ und nördlich des Mondsees kleinere Standgewässer auf ehemaligen Bergbauflächen durch Grundwasseranstieg in unplanierter Kippengelände entstanden.

4.2.2 Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet lassen sich verschiedene Grundwasserleiter unterscheiden, die von tertiären und quartären Schichten gebildet werden. Im mittleren und östlichen Teil des ehemaligen Landkreises Hohenmölsen bilden die fluviatilen Lockergesteine (Sande, Kiese) des Tertiärs - getrennt durch die feinklastischen Sedimente der limnischen Ablagerung - mehrere Grundwasserstockwerke, die die wesentlichsten Grundwasserleiter darstellen.

Die tertiären Grundwasserleiter sind in der Regel im natürlichen Zustand wassergesättigt und es herrschen z. T. gespannte Grundwasserverhältnisse. Unter den tertiären Grundwasserleitern und zu den wasserführenden quartären Schichten bestehen hydraulische Verbindungen. Eine Besonderheit für die hydraulischen Verhältnisse im Projektgebiet bilden die glazifluviatilen Rinnen- und Beckensedimente. Im Bereich dieser mit Sand und Kies verfüllten Rinnen und Becken bestehen großzügige hydraulische Verbindungen zwischen den känozoischen Grundwasserleitern.

Auf den Lößbedeckte Hochlagen ist das Grundwasser meist in mehr als 10 m Tiefe anzutreffen. Der überplante Bereich befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

4.2.3 Bewertung und Auswirkungen

Das Schutzgut Oberflächengewässer in Form von Fließgewässern I. oder II. Ordnung sowie Standgewässern ist nicht von dem Bebauungsplan 33 betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands sehr gering und liegt nur selten wesentlich höher als 100 mm/Jahr. Ausnahmen bilden vor allem nicht rekultivierte Kippenflächen auf denen die Grundwasserneubildung durch fehlende Interzeption und Transpiration maximal etwa 150 mm/Jahr betragen kann. Aufgrund der dargestellten geringen Grundwasserneubildungsraten ist in der Region von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Klima/Luft

4.3.1 Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grenzbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimagebiet südlich des mitteleuropäischen Trockengebiets im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas in der gemäßigten Klimazone. Dies bedingt ein deutlich subkontinental getöntes Klimagebiet. Dieser subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge und ein ausgesprochenes Sommermaximum derselben. Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 580 und 650 mm.

Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen im Untersuchungsraum bei 8,5° - 9,0 °C. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18°C, das Januar-Mittel um 0°C.

Auf Grund der relativ geringen Reliefenergie ist der Bereich sowohl thermisch als auch hygrisch gering differenziert.

Hauptwindrichtung

Das Maximum in der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen liegt bei südwestlichen bis westlichen Winden mit einer Häufigkeit von etwa 40 Prozent [sowohl Windrichtung als auch Stundenwerte der

Windgeschwindigkeit]. Der prozentuale Anteil der Windrichtung aus Südsüdwest bis Westnordwest liegt bei etwa 55 Prozent. Das mittlere Jahresmittel der Windgeschwindigkeit liegt bei etwa 3 Meter / Sekunde.

4.3.2 Bewertung und Auswirkungen

Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topographischen Verhältnisse in die Bachtäler.

Insofern ist das lokale Kleinklima durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Ein nicht spezifischer innerstädtischer Raum wird städtebaulich neu geordnet.

Kaltluftentstehungsgebiete werden teilweise überplant. Die Beeinträchtigung wird für das Klima als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Kfz-Schadstoffe treten im unmittelbaren Bereich des Untersuchungsbereiches, insbesondere durch die angrenzende innerstädtischen Straßen und Parkplätze auf. Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topographischen Verhältnisse in die Bachtäler.

Insofern ist das lokale Kleinklima durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Ein nicht spezifischer Raum wird städtebaulich neu geordnet. Kaltluftentstehungsgebiete werden teilweise überplant. Die Beeinträchtigung wird für das Klima als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Flora

4.4.1 Vegetation und Biotoptypen

Innerhalb des Bebauungsplanes 33 der Stadt Hohenmölsen dominieren anthropogen geprägte Strukturen. Diese sind gekennzeichnet mit einer gemähten, ehemaligen Ruderalflur und Scheerrasenflächen sowie alten Obstbäumen und einer Naturverjüngung aus Eschen und Robinien. Der ehemalige Garten weist im westlichen Bereich Fichten und Kiefern auf.

Eine natürliche Entwicklung konnte sich im am Süd- und Südostrand aus einheimischen standortgerechten Gehölzen entwickeln. Alle Grünflächen werden regelmäßig gemäht.





4.4.2 Bewertung und Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Biotopausstattung des Plangebietes kann anhand verschiedener Bewertungskriterien in eine Skala eingeordnet werden. Bewertungskriterien sind der Grad an Natürlichkeit und Wiederherstellbarkeit, die Strukturvielfalt innerhalb des Biotops, der Verbreitungsgrad und daraus folgend die Schutzwürdigkeit.

Die eigentliche Beeinträchtigung findet auf einer ehemals anthropogen geprägten derzeit durch Sukzession sich entwickelnden Fläche statt. Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete entsprechend der europäischen Richtlinien [Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie] sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen. Die Lage im Raum, die Ausstattung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Biotoptypen und die Nutzung führten bisher zu keinem Nachweis von Arten, der besonders oder streng geschützter Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

4.4.4 Prüfung von Verbotstatbeständen Vegetation, Biotope FFH-Richtlinie

Von dem Vorhaben sind keine Biotoptypen oder Pflanzenarten der Roten - Liste Sachsen, der Roten Liste BRD sowie der Liste FFH Anhang IV Arten betroffen.

Fauna

4.5.1 Avifauna

4.5.1.1 Potentialanalyse

Aktuelle Brutvogel-Kartierungen liegen für das Gebiet von Hohenmölsen nicht vor. Potenzielle Vorkommen lassen sich aus der allgemeinen Habitatstruktur ableiten. Für die Besiedlung durch Vögel sind vor allem die Gehölzbestände und Gebäude der angrenzenden Wohngrundstücke von Bedeutung. Die zu erwartende Artengruppe setzt sich überwiegend aus allgemein häufigen, störungsresistenten und für Siedlungsbereiche typischen Vogelarten zusammen. Arten weiterer Habitattypen sind nur ausnahmsweise vertreten. Das erwartete Artenspektrum umfasst etwa 12 bis 15 Brutvogelarten.

Von den Gehölzbrütern der Fläche stellen Amsel, Buchfink und Kohlmeise die dominanten Arten. Die relativ geringe Anzahl von Altbäumen im Plangebiet bietet nur wenigen Höhlenbrütern Nistmöglichkeiten.

Hinsichtlich des Struktureichtums anspruchsvollere Arten wie Gartenrotschwanz, Mönchs- und Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Zaunkönig und Rotkehlchen sind nur vereinzelt, in dem Bereich des Gehölzaufwuchses innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten.

Arten des Offenlandes, wie z. B. die im Bestand gefährdete Feldlerche, finden in den kleinflächig abgegrenzten Gärten des Plangebietes keine geeigneten Brutmöglichkeiten.

Unabhängig der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wurden in keinem Bereich Gewölle von Eulenvögeln vorgefunden. Das gleiche bezieht sich auf die Freiflächen im Bereich der Bäume.

4.5.1.2 Bewertung und Auswirkungen auf das Schutzgut Avifauna

Insgesamt sind im Plangebiet Brutmöglichkeiten für Vögel aufgrund des hohen Anteils an Gehölzflächen gut ausgeprägt. Lediglich in den Bereichen der südwestlichen Intensivgrünländer ist eine für Siedlungsbereiche durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft zu erwarten. Aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen sind die zu erwartenden Abundanzen aber allgemein gering und erreichen bei keiner Art bedeutsame Anteile an den jeweiligen Lokalpopulationen. Mit Vorkommen von Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und von gefährdeten Brutvogelarten der Roten Liste, ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Direkte Schädigungen von Vögeln durch die Beseitigung von Niststandorten während der Brutzeit können durch eine Bauzeitenregelung wirksam vermieden werden.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Gebiet für die Avifauna eine mittlere Rolle in der Wertigkeit für Arten der Freien Landschaft hat. Als Nahrungshabitat spielt es eine mittlere Rolle, da die vorhandenen Grünflächen regelmäßig gemäht werden. Geringe Auswirkungen für die Avifauna sind im Bereich der Nahrungsgäste zu erwarten.

Potentielle Habitatstrukturen befinden sich in den angrenzenden Strukturen, des 200 m südlich verlaufenden Jauchaer Grabens mit seinen Gehölzen und Grünländern. Mit der Errichtung der Einfamilienhaussiedlung und der Entwicklung von Grünstrukturen in den Gärten erfolgt keine Abwertung des Lebensraumes für die Avifauna.

4.5.2 Fledermäuse

4.5.2.1 Bestandsaufnahme

Für die Siedlungsbereiche wahrscheinlich sind Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Arten sind typische Vertreter von Siedlungsstrukturen und beziehen meist ihre Sommer- und Winterquartiere in Gebäuden.

Weitere können vor allem während der Migrationszeiten angetroffen werden. Sie nutzen als Zwischenquartiere vorzugsweise Baumhöhlen in Wäldern / Gehölzflächen. Bei der Gebietsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf Baumhöhlen-Quartiere (z. B. Kotspuren, enge Spalten als Zugänge), bei den vorkommenden Bäumen sind geeignete Strukturen vollständig auszuschließen.

Keller, Stollen und andere geeignete Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.

4.5.2.2 Bewertung und Auswirkungen auf das Schutzgut Fledermäuse

Durch die bau- oder anlagenbedingte Inanspruchnahme des Areals sind Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere der potenziell auftretenden Arten der Lokalpopulation nicht betroffen.

Zur Vermeidung des Schädigungsverbotes besteht die Notwendigkeit die Eingriffe zu minimieren, dies erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung und die Festsetzung von Bauzeitenregeln zum Fällen der Gehölze.

In den von der Planung betroffenen Gehölzbeständen / Bäumen sind zeitweise genutzte Zwischenquartiere (Tageseinstände, Balzquartiere) nicht vollständig auszuschließen. Diese erfüllen im Regelfall aber nicht die Definition einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Vorliegend kann zudem davon ausgegangen werden, dass der Verlust möglicher Zwischenquartiere sich für die Arten der Lokalpopulation und durchziehender Arten nicht negativ auswirkt, da in angrenzenden Bereichen ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen bleiben und die Gesamtlebensräume in ihrer ökologischen Funktion nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.5.3 Amphibien / Reptilien

4.5.3.1 Bestandsaufnahme

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt für die Artengruppe der Amphibien, auf Grund der isolierten Lage (agrарische Nutzflächen, Bebauung) und keiner vorhandenen Gewässer keinen Lebensraum dar. Geeignete Lebensräume befinden sich weiter nördlich im Bereich des Jauchaer Grabens. Für die Reptilien, insbesondere die Zauneidechse konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden. Die gemähte Fläche bietet den Tieren in wenigen Bereichen geeignete Deckung. Die Übergangsbereiche der Gehölz zu den Grünlandflächen können geeignete Strukturen darstellen.

4.5.3.2 Bewertung und Auswirkungen auf das Schutzgut Amphibien / Reptilien

Der Geltungsbereich spielt für die Artengruppe der Amphibien/Reptilien eine untergeordnete Rolle. Die Übergangsbereiche von den Gehölzstrukturen zu den Grünländern können einzelne Reptilienvorkommen potentiell aufweisen. Dieser Verlust an geeigneten Habitaten wirkt sich auf die Zauneidechse nicht negativ aus, da im räumlichen Zusammenhang ausreichend geeignete Habitatstrukturen, insbesondere in der Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke ausgebildet sind. Mit der Anlage von kleinräumigen Gartenstrukturen, kann sich das Habitatpotential für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien verbessern.

4.5.4 Prüfung von Verbotstatbeständen /artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat die Aufgabe, die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu klären. Es sind die zu erwartenden vorhabenbedingten Wirkungen zu prognostizieren. Weiter zu prüfen ist, inwieweit die Auswirkungen für die relevanten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berühren. Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Verbotverletzungen sind dabei zu berücksichtigen. Im Ergebnis soll der Artenschutzbeitrag einschätzen, ob für einzelne Arten eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG notwendig wird.

Als rechtliche Grundlagen für den Vollzug des Artenschutzes dienen folgende nationale und europäische Gesetze und Richtlinien:

- das am 01. März 2010 in Kraft getretene 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)

- die Vogelschutzrichtlinie (VSRL) vom 30. November 2009 (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)
- Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG) – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die sich aus dem europäischen Recht ergebenden Anforderungen sind in dem am 01. März 2010 in Kraft getretenen Bundesnaturschutzgesetz umgesetzt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens differenziert das BNatSchG in § 44 (5) weiterhin zwischen den national und europarechtlich geschützten Arten. Hierdurch sind im Bauleitplanverfahren nur die europarechtlich streng geschützten Arten in die Artenschutzprüfung einzustellen.

Zur Gewährleistung der durchgängigen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, können gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern. Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Von den Verboten des § 44 können im Einzelfall nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 bis 5 BNatSchG weitere Ausnahmen zugelassen werden. Im Kontext des Verfahrens relevant sind § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG

- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Ergänzend gilt nach § 45 Abs. 7 S. 2 bis 5 BNatSchG

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

Europäische Vogelarten

Artengruppe Höhlen und Halbhöhlenbrüter

Beeinträchtigung

Für die Artengruppe der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter kommt es zu einem potentiellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Folge der Fällung von Bäumen.

Räumlicher Zusammenhang

Die Siedlungsbiotope für die Artengruppe der Avifauna sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden.

Maßnahmen

Für die Gehölze sind im Rahmen des Abbruchs Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen notwendig.

Artengruppe Gehölzbrüter Freibrüter

Beeinträchtigung

Für die Artengruppe der Gehölzbrüter kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Folge der Entnahme der Gehölze.

Räumlicher Zusammenhang

Die Siedlungsbiotope für Gehölzbrüter der Avifauna sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden. Insbesondere die nördlich angrenzende Jauchaer Graben mit seinem Gehölz- und Baumbestand sind für die Artengruppe als geeignetes Habitat anzusehen.

Maßnahmen

Für die Gehölzstrukturen sind im Rahmen des Rodens Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen notwendig.

Fledermäuse

Beeinträchtigung

Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt es zu einem Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten sowie von Ruhestätten in Folge der Fällung von Bäumen.

Räumlicher Zusammenhang

Die Siedlungsbiotope für Arten der Fledermäuse sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden.

Maßnahmen

Für die Gehölzstrukturen sind im Rahmen des Fällens Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen notwendig.

Zauneidechse

Beeinträchtigung

Für die Zauneidechse kommt es zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Folge der Entnahme eines Gehölzes.

Räumlicher Zusammenhang

Die Siedlungsbiotope für die Zauneidechse sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden.

Maßnahmen

Für die Rodung des Gehölzes sind Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen notwendig.

Landschaftsbild

4.6.1 Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die Lage am Rand der Stadt von Hohenmölsen geprägt. Das Gebiet wird nördlich und westlich durch agrarische Nutzflächen, östlich und südlich durch Wohnhäuser mit Gärten gefasst. Innerhalb des Geltungsbereiches dominieren gemähte Offenlandbereiche mit Gehölzstrukturen ehemaliger Gärten.

4.6.2 Bewertung und Auswirkungen

Der Umweltbelang Landschaft in Form des Landschaftsbildes kann bewertet werden anhand der Kriterien, die auch für die Verordnung von Landschaftsschutzgebieten gelten. Das sind die Eigenart [das heißt die Häufigkeit des Auftretens], die Vielfalt [das Maß an Struktureinheiten innerhalb des Landschaftsbildes] und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Schönheit wird individuell wahrgenommen und kann nicht objektiv bewertet werden.

Das Landschaftsbild in Richtung Süden und Westen ist eindeutig durch den agrarische Nutzflächen begrenzt. Die Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände nördlich und östlich (Gärten und Wohnnutzung) des Geltungsbereichs bleiben erhalten.

Die baulichen Anlagen des geplanten Vorhabens erreichen Bauhöhen bis zu 5,50 m über Oberkante Gelände. In dieser Maßstäblichkeit erlangt das Bauvorhaben daher am Standort keine Dominanz in der Fernwirkung, da diese durch die 2-geschossigen Bauwerke am Südrand überdeckt werden.

Die Einschätzung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes muss die Einordnung des Untersuchungsraumes in die umliegenden Gebiete mit den zahlreichen prägenden Vorbelastungen berücksichtigen. Angesichts der starken anthropogenen Prägung in der unmittelbar anschließenden Umgebung mit den großflächigen agrarischen Nutzflächen von Hohenmölsen ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes als gering zu werten.

Mensch

4.7.1 Bestandsaufnahme

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen.

Wie in dem Punkt Landschaftsbild ausgeführt, erlangen die Gebäudeneubauten keine Fernwirkung.

Das Schutzgut Mensch kann insbesondere durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr beeinträchtigt werden.

Ausgeschlossen sind ebenfalls Emissionen [Gerüche, Stoffe, Abgase, Partikel] aus dem Bebauungsplangebiet, die nachteilig auf die Wohnbebauung wirken könnten.

4.7.2 Bewertung und Auswirkungen

Bestehende Immissionsbelastungen sind zum Zeitpunkt der Neuerrichtung in Form von Verkehrsbelastungen vorhanden

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Mensch als Umweltbestandteil eine untergeordnete Bedeutung auf. Langfristig lässt sich das Vorhaben als positiv für das Schutzgut Mensch bewerten. Auf Grund der Integration des Plangebietes an die sich anschließende Wohnbebauung sind negative Wirkungen auszuschließen.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Menschen verbunden. Darüber hinaus ist der Standort durch die Einfriedung mit einer Baum-Strauch-Hecke in das Landschaftsbild eingepasst.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

4.8.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 0,5 Hektar. Die Fläche ist in Folge ihrer wirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland und Gehölzsukzessionsfläche sowie Koniferen der Gartennutzung anthropogen überprägt bzw. unterliegt einer anthropogenen Nutzung. Nördlich und westlich schließen sich agrarische Nutzflächen an. Im Süden und Osten Wohnnutzungen mit Gärten. Insgesamt sind bisher ca. 100 qm versiegelter Fläche (Altfundamente) im Geltungsbereich vorhanden.

4.8.2 Bewertung und Auswirkungen

Fast das gesamte Plangebiet ist bereits durch anthropogene Nutzungen (ehemals Garten) überprägt. Lediglich die östlichen Bereiche der Gehölzsukzession sind als nicht überprägt anzusehen. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung kommt es zu einer maximalen Versiegelung, incl. Straßen von 2.072 qm. Dies entspricht einem Flächenanteil von 46 % der gesamten Planungsfläche.

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Gesamtfläche Plangebiet | 4.871 qm |
| Verkehrsflächen/Medien | 558 qm |
| Grünflächen | 527 qm |
| Wohnbauflächen (GRZ 0,4) | 1.514 qm |
| Gartenfläche | 2.272 qm |

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Hohenmölsen und ist durch umgebende Nutzungen in ihrem Charakter anthropogen geprägt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind gemeindlich Flächen für bauliche Nutzungen so zu entwickeln, das insbesondere Flächen durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung für die Entwicklung gewählt werden. Dies entspricht mit der Planungsfläche vollständig den Vorgaben einer Nachverdichtung im Innenbereich.

Kultur- und Sachgüter

4.9.1 Bestandsaufnahme

Die nachstehenden Ausführungen entstammen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 29.06.2021.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der unmittelbaren Nahe zu einem bekanntem, ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmal begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben weitere, bislang unbekannt archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahre haben gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen kann ein archäologische Kulturdenkmale verandert/zerstört werden,

repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann also der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein. Die damit verbundenen Kosten dienen dazu, eine vom Antragsteller begehrte Genehmigung zu erhalten.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass entsprechend § 14(9) eine adäquate archäologische Dokumentation in einer der Schwere des Eingriffs angemessenen Qualität (optional: nach Vorgaben des LDA) durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Dabei gilt entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, sollte aus facharchäologischer Sicht jeglichen Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

Die Kosten fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154110 Rdnr. 64).

Der Veranlasser der Maßnahme muss vor Beginn der Erdarbeiten eine verbindliche Vereinbarung zur Durchführung der erforderlichen archäologischen Untersuchung und Dokumentation treffen.

4.9.2 Bewertung und Auswirkungen

Da dieser Eingriff nicht kompensiert werden kann, ist die adäquate archäologische Dokumentation in Form einer archäologischen Ausgrabung als Bedingung zwingend erforderlich.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Im Allgemeinen steht jede Flächeninanspruchnahme in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern [z.B. Boden, Grundwasser, Flora und Fauna]. Die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es handelt sich dabei um ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Sie hängen im erheblichem Maß vom Eingriff in den Boden bzw. dem Verlust der Vegetationsdecke ab. Hieraus resultiert wie erheblich in den Lebensraum der dort lebenden Tierarten eingegriffen wird. Dies ist am Standort nicht der Fall, da die vorhandenen Biotopstrukturen teilweise einer regelmäßig Mahd unterliegen und die Gehölze innerhalb der Fällzeiten entnommen werden müssen. Weiterhin ist der Flächenumfang zu gering, als dass

Wechselwirkungen auf das Grundwasser bzw. das Klima zu erwarten sind und das Grundwasserregime durch die angrenzenden Tagebaue einer Störung unterliegt. Insgesamt konnten keine Auswirkungen ermittelt werden, die noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern oder sich auf andere Schutzgüter auswirken. Die geplanten Maßnahmen dienen als Gegengewicht zu den Beeinträchtigungen und sind nicht als Wechselwirkungen zu verstehen.

Zusammenfassung der Auswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen der notwendigen Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter in Ihrer Betroffenheit innerhalb des Landschaftsraumes bewertet.

| | | |
|-----------------------|--|-----------------|
| Mensch | keine Auswirkungen | nicht erheblich |
| Pflanzen und Tiere | Verlust von Gehölzen und Grünland | wenig erheblich |
| Boden | Teilweise Überbauung von lössbestimmten Schwarzerden | wenig erheblich |
| Wasser | keine Verminderung der Grundwasserneubildung | nicht erheblich |
| Luft / Klima | Veränderung des örtlichen Kleinklimas | wenig erheblich |
| Landschaft | Veränderung des Landschaftsbildes | wenig erheblich |
| Kultur- und Sachgüter | Eingriffe in archäologische Bodendenkmale | erheblich |
| Fläche | Neuversiegelung | wenig erheblich |

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Versiegelung von Teilflächen des Geltungsbereiches. Hierdurch entsteht kein relevanter Verlust von Reproduktions- oder Nahrungshabitaten für die Fauna.

Die Auswirkungen der Neubauten lassen sich zu den folgenden Wirkungsgruppen zusammenfassen:

- Versiegelung von Lebensräumen [Flächeninanspruchnahme], sehr gering.
- Barrieren [insbesondere Abzäunung, keine Zerschneidung bestehender Wegenetze].
- Visuelle Wirkungen [z.B. optische Emissionen], liegt nicht in Sichträumen, gering.
- Überplanung einer archäologischen Fundstätte, hoch.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung NULLVARIANTE

Für einen Großteil der Biotope wird es bei Nichtdurchführung der Planung keine erkennbare Änderung geben. Es bleibt bei den vorhandenen gemähten Grünlandflächen und Gehölzsukzessionsstadien. .

Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande einer dörflich geprägten Landschaft, deren ökologischer Wert als mittel einzustufen ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Bebauung und Gartennutzung anthropogen geprägt. Mit der Anlage von Gärten kann es zu einer Habitatverbesserung für Arten der Fauna.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von stömpfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb sind für keine Tierart zu erwarten. Weitere Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht. Es sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG und nach der FFH-Richtlinie in Teilen oder im Ganzen betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Allgemeine Aussagen

Verursacherpflichten sind in § 13 Abs.1 BNatSchG geregelt

„(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“

Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Grundsatz zwingend zu beachten. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

| Landschaftspflegerische Maßnahmen | Begründung |
|---|--|
| Entwicklung von standortgerechten und naturnahen Biotopflächen | Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Einschränkung der optischen Wirkung der Anlage, Verbesserung der Einbindung in die Landschaft |
| Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen im Zuge der Baumaßnahme | Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Wasserhaushalt |

Aussagen zu den Schutzgütern

Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen

Das Schutzgut Boden wird berücksichtigt, in dem die mögliche Versiegelung auf ein Minimum reduziert wird. Die Anlage von Baustraßen ist ebenfalls auf ein Minimum zu reduzieren.

Minderungsmaßnahmen

Insbesondere in der Bauphase können Beeinträchtigungen des vorhandenen Oberbodens eintreten. Innerhalb der Bauphase und im Zuge der Ausführung des Bauwerkes ist deshalb ein Minimum an Flächen zu verbauen. Erdbewegungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Der Bebauungsplan begrenzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl die zulässige Grundfläche, das heißt die planungsrechtlich zulässige Versiegelung. Bedingt durch die Ausführung der neuen Gebäude ist die reale Versiegelung deutlich geringer als die planungsrechtlich zulässige.

Klima / Luft

Vermeidungsmaßnahmen

Die Folgen der vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut können nicht vermieden werden.

Ausgleich

Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen im Bereich der Gärten und der Randstrukturen im Westen und Süden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidungsmaßnahmen

V_{ASB}1 Gehölzentfernung

Die Baufeldberäumung (Gehölzentfernung) erfolgt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Damit soll verhindert werden, dass es im Bereich der Avifauna u, welche im März/April mit ihren Bruten anfangen, und für Fledermäuse im Zuge der Rodung von Gehölzen und Bäumen zu Verletzungen oder Tötungen dieser Art kommen kann. Die Biotopstrukturen sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden.

M 2 Anlage Strauch-Baum-Hecke

Anlage einer Baum-Strauch-Hecke heimischer Arten am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 33 auf einer Fläche von ca. 527 qm. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m. Alle 5 m ist ein Baum zu pflanzen.

Als Arten sind Prioritär folgende Gehölze zu verwenden:

| | | |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wild-Birne | Pyrus pyraister | oder alternativ Kulturbirne |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris | oder alternativ Kulturapfel |
| Hunds-Rose | Rosa canina | |
| Kriechende Rose | Rosa arvensis | |
| Weißdorn | Crataegus laevigata | |
| Schneeball | Viburnum opulus und lantana | |
| Strauchhasel | Corylus avellana | |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica | |

M 3 externe Kompensation Pflanzung Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 24/8 soll eine Streuobstwiese angelegt werden.

| | |
|----------|----------|
| Anzahl | 39 Bäume |
| Qualität | 8-10 StU |

mit Dreibock und 4 jähriger Entwicklungspflege.

Obstbaumsorten:

| | |
|-----------------|---|
| Wild-Birne | Pyrus pyraister |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Alte Obstsorten | |
| Apfel | Malus domestica z.B. Prinz von Preußen, Reinette, Boskop, Grafensteiner |
| Birne | Pyrus communis z.B. Nordhäuser Forellenbirne, Williams Christ, Gute Graue |
| Kirsche | Prunus domestica z.B. Frühe Herzkirsche, Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle |

Schutzgut Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

Der Eingriff in das bestehende Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen ist nicht vermeidbar.

Minderungsmaßnahmen

Anpflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze. Begrenzung der Bauhöhe

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Im Zuge der Bauarbeiten können archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Eine Genehmigung für die Erdarbeiten ist beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt einzuholen. Für den Bereich ist von einer umfassenden Dokumentation durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie auszugehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zum BauGB sind in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Im Falle des

vorliegenden Planes ist keine andere Planungsmöglichkeit gegeben. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entspricht der Vorgabe der Nachverdichtung in der Raumordnung.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Bewertung des Umweltzustandes standen Aussagen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen zur Verfügung. Die Bestandserfassung erfolgt im Dezember 2021. Die Ergebnisse liegen dem Entwurf zu Grunde.

Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. – Gesellschaften aus angrenzenden Gebieten lagen nicht vor.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Hohenmölsen die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes 33 eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Wenn im Vollzug des Bebauungsplanes erheblich nachteilige Auswirkungen an den Umweltschutzgütern gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB auftreten, so sind diese der Stadt Hohenmölsen und den unteren Behörden des Burgenlandkreises schriftlich mitzuteilen. Die Stadt Hohenmölsen wird in diesem Fall mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich ordnend reagieren.

| Schutzgut | Beeinträchtigung | Überwachungsmaßnahme | Zuständigkeit |
|----------------------------------|---|--|---------------|
| Mensch | Lärmemissionen durch Verkehr | Überprüfung der Schallemissionsprognose | Bauamt |
| Boden / Fläche | Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelungen | Keine weitere Überwachung erforderlich, weil die ordnungsgemäße Einhaltung der Bestimmungen Aufgabe der Bauaufsicht ist. | |
| Wasser | Beeinträchtigung des Wassers durch Versiegelungen | Keine weitere Überwachung erforderlich, weil die ordnungsgemäße Einhaltung der Bestimmungen Aufgabe der Bauaufsicht ist. | |
| Klima / Luft | Schall / Geruch / Luftschadstoffe | siehe Mensch | |
| Biotope / Pflanzen / Artenschutz | Abbruch von Gebäuden und Rodung von Gehölzen | Keine weitere Überwachung erforderlich, weil die ordnungsgemäße Einhaltung der Bestimmungen Aufgabe der Bauaufsicht ist. | |
| Landschaftsbild | Kein Eingriff | | |
| Kultur- und Sachgüter | Eingriff in archäologische Strukturen | | LDA, Bauherr |

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach:

„Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt [Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt]“ Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 und dem RdErl. Des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2. Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-RL] sowie zur Kartierung der nach § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope Stand 10.12.2010.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die als Folge der geplanten Veränderungen zu erwarten sind, werden nach ihrem Umfang und ihrer Intensität beurteilt. Nach einer Bewertung der betroffenen Flächen vor dem Eingriff [Bestandsbewertung], erfolgt im zweiten Schritt die Bewertung der Eingriffsflächen unter Beachtung der vorgesehenen Nutzungen. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang und der Intensität der zu erwartenden Eingriffe. Wertvolle Biotopkomplexe werden grundsätzlich nicht in Anspruch genommen.

Bei der Einstufung des Geltungsbereiches wurde die Grundflächenzahl 0,4 für das Wohnbaufläche aus dem Bebauungsplan als überdeckte Fläche angenommen.

Grundlage der quantitativen Beurteilung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von insgesamt rund 4.800 qm wovon 1.950 qm effektiv neu überbaut werden.

Für die Verständlichkeit der Bilanzierung wird der gesamte Untersuchungsraum bilanziert und nicht sein Umfeld.

Wie aus der Bilanzierung hervorgeht wird mit Umsetzung der Maßnahmen ein Planwertdefizit von rund 14.453 Planwertpunkten erreicht.

| Biotop- Nutzungstyp | Code | Wert | Fläche qm | Summe |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------|----------------|
| Bestand | | | | |
| Garten- Grabeland | AKB | 6 | 2.175 | 13.050 |
| Baumgruppe heimisch | HEC | 20 | 874 | 17.480 |
| Intensivgrünland | GIA | 10 | 1.822 | 18.220 |
| | | | 4.871 | 35.700 |
| Planung | | | | |
| <i>Baugebiet</i> | | | 3.763 | |
| überbaute Fläche 0,4 | BW. | 0 | 1.505 | 0 |
| Gartenland 0,6 | AKB | 6 | 2.258 | 13.547 |
| Straßenverkehrsfläche | VSB | 0 | 558 | 0 |
| Strauch-Baum-Hecke | HHH | 14 | 550 | 7.700 |
| | | | 4.871 | 21.247 |
| Defizit | | | | -14.453 |

Externe Kompensation

Die externe Kompensation erfolgt in der Gemarkung Hohenmölsen

Flur 8

Flurstück 24/8.

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Hohenmölsen.

Auf dem Grundstück ist geplant eine Streuobstwiese mit 39 Bäumen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Anrechnung von 25 qm je Baum und 15 Planwertpunkten.

| | Anzahl | Planwert | Fläche qm | |
|--------------------|--------|----------|-----------|---------------|
| Streuobstwiese HSA | 39 | 15 | 25 | 14.625 |

Mit dem externen Ausgleich wird ein Gesamtsaldo von **172** Planwertpunkten erreicht. Der Eingriff kann mit der externen Kompensation ausgeglichen werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hohenmölsen beabsichtigt Planungssicherheit für die Errichtung einer Einfamilienhaussiedlung südlich des Ortskerns von Hohenmölsen zu schaffen. In diesem Zuge besteht die Notwendigkeit, die Einflüsse auf die Schutzgüter im Wirkungsbereich des Neubaus, auf Grundlage des BauGB zu untersuchen. Das Ergebnis der Umweltprüfung weist keine erheblichen Beeinträchtigungen in Schutzgüter und den Naturhaushalt aus. Soweit dies mit der städtebaulich

vorgesehenen Bebauungsstruktur vereinbar ist, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. U.a. wird die notwendige Versiegelung begrenzt sowie neue Freiflächenstrukturen angelegt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt wurden hinsichtlich ihrer Eingriffserheblichkeit gewertet.

Neben der Kompensation des Flächeneingriffs wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und die europäischen Vogelarten abgeprüft. In ihrem Ergebnis kommt es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen, wenn die Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird durch die Neuanlage einer Einfamilienhaussiedlung an diesem Standort nicht betroffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Dieses Schutzgut ist auf Grundlage der Ausstattung des Gebietes mit Arten der Flora und Fauna nicht gefährdet.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- Anlage Streuobstwiese mit 39 Bäumen als externe Kompensation
- der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (Bauzeitenregelung),

verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie Landschaft.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine teilweise Überbauung wenig erheblich beeinflusst. Die Lössbestimmten Schwarzerden bleiben auf den Gartengrundstücken erhalten.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch das Planvorhaben nicht erheblich betroffen. Oberflächengewässer I und II. Ordnung sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Luftqualität wird durch Planung nicht weiter beeinträchtigt, da das Planungsgebiet keine spezifische Fläche für das Mikro- und Mesoklima darstellt. Die Versiegelung wird auf Mindestmaß begrenzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Nach Aussagen des LDA LSA ist auf der gesamten Fläche mit archäologischen Funden unterschiedlichster Zeiten zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Ortslage von Hohenmölsen und ist durch umgebende Nutzungen in ihrem Charakter anthropogen geprägt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind gemeindlich Flächen für bauliche Nutzungen so zu entwickeln, das insbesondere Flächen durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung für die Entwicklung gewählt werden. Dies entspricht mit der Planungsfläche vollständig den Vorgaben einer Nachverdichtung im Innenbereich.

Anlage I Bestandsdarstellung



Anlage II externe Kompensation



Anlage III räumlicher Zusammenhang Eingriff externe Kompensation

