

Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Benndorf



Begründung zum Entwurf

November 2020

Planungsbüro:


StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Auftraggeber: Gemeinde Benndorf
über Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra
Verwaltungsamt
An der Hütte 1
06311 Helbra

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 16

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Ina Kuhn

Dipl.-Agraring.
Anke Bäume
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“ 2. vereinfachte
Änderung**

Vorhaben-Nr.: 19-359

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

November 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Verfahren.....	5
3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	7
4	Darstellungsform	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen.....	7
6	Planinhalte der Änderung	7
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
6.2	Medientechnische Erschließung	9
7	Flächenbilanz.....	9
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
8.1	Natur und Landschaft	9
8.2	Sonstige Auswirkungen	10

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rasenweg“ der Gemeinde Benndorf

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1 Rechtsgrundlagen

Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (1. Änderung, rechtskräftig seit 16. Juli 2004) entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB), die Grundlage bilden:

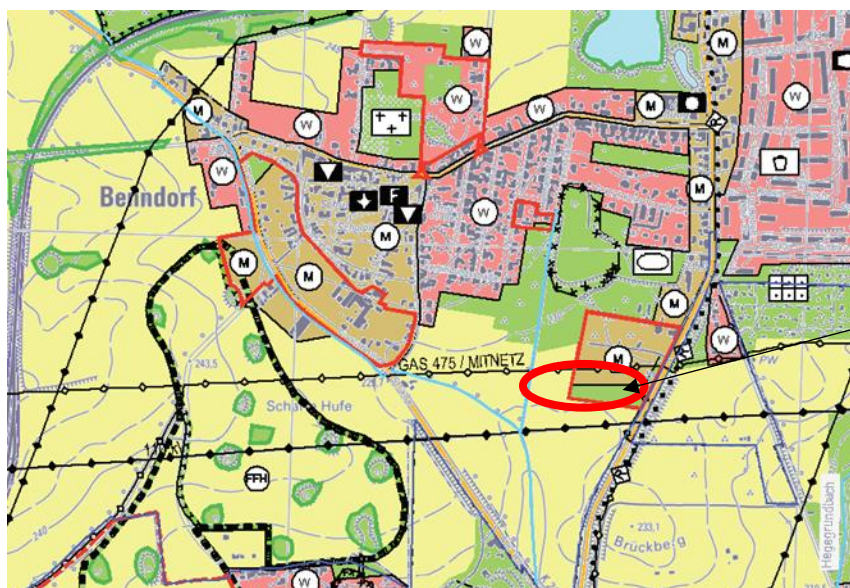
- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Benndorf zur Einleitung des Verfahrens für die 2. Vereinfachte Änderung vom 28. September 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mansfelder Grund-Helbra (rechtskräftig seit 10. Mai 2017) ist die im Rahmen des Änderungsverfahrens neu als Grünfläche festzusetzende Fläche teilweise als gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 1).

Die Bebauungsplanänderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da ein Teil bereits als Grünfläche dargestellt ist.

Abb. 1.1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Plangebiet

2 Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 28. September 2020 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 10/2020 am 14. Oktober 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es ist beabsichtigt, die dem Bebauungsplan Nr. 2 externe zugeordnete Ausgleichsfläche im Süden der Ortslage Benndorf aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung zu verlegen und planungsrechtlich zu sichern.

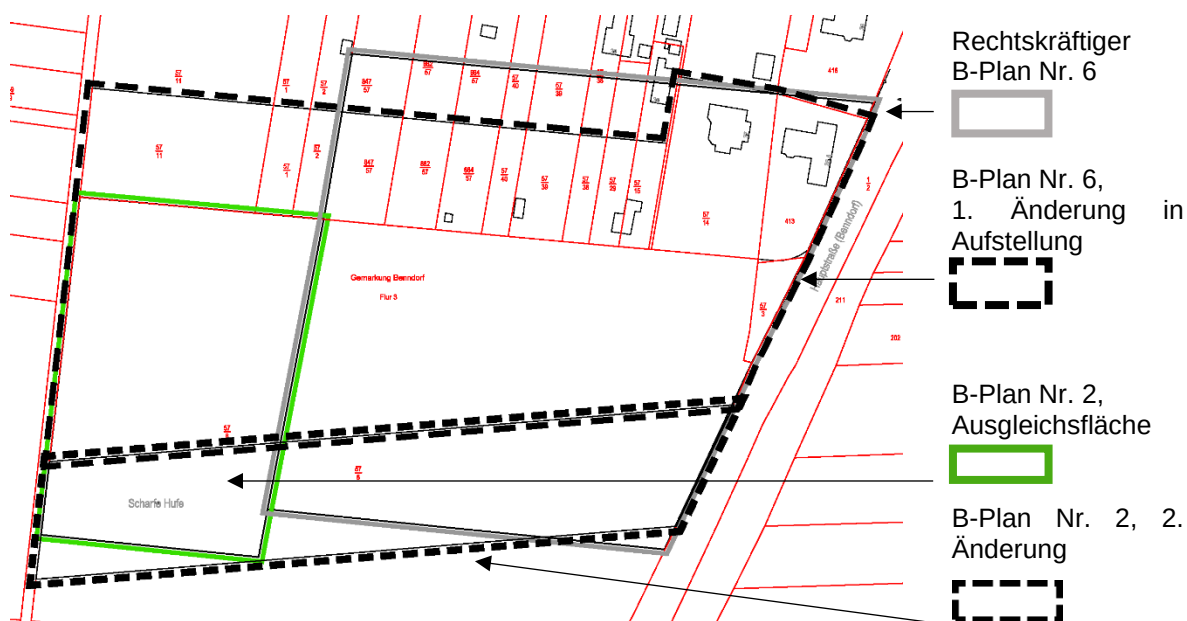
Der Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“, 1. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich des Ortskernes von Benndorf. Für die geplanten Wohnbauflächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen in einem Teilbereich des Flurstückes 57/8 in der Flur 3 der Gemarkung Benndorf in einer Größe von ca. 1 ha zugeordnet worden. Diese wurden bisher nicht umgesetzt. Die dem B-Plan Nr. 2 zugeordnete Ausgleichsfläche wird nach Süden außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung verlegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betrifft nur die externe Ausgleichsmaßnahme.

Abb. 2.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rasenweg“, 1. Änderung



Quelle: http://geoportal.mansfeldsuedharz.de/UMN/xplaene/bp_161/BP_Benndorf_02_00.pdf

Abb. 2.2: Überschneidung B-Pläne Nr. 6, 6., 1. Änderung und Nr. 2



Quelle: SLG eigene Darstellung

Die dafür nötige Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll auf der Grundlage des § 13 BauGB erfolgen.

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs bzw. der Verschiebung der Ausgleichsfläche kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB). Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit bedarf es keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichts. Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 2020 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 2020 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am durch Veröffentlichung im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. am ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 57/8 in der Flur 3 der Gemarkung Benndorf mit einer Größe von ca. 1 ha. Das Flurstück befindet sich im Gemeindeeigentum.

4 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Bearbeitung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Lageplans.

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung abgegrenzt. Er betrifft ausschließlich die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche.

Die textlichen Festsetzungen gelten im Wesentlichen fort. Es erfolgt lediglich eine Anpassung bzw. Änderung der textlichen Festsetzungen 13.1 und 15.2.

Die Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung, die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die bisher noch nicht umgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Sie soll sich südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung mit gleicher Größe erstrecken.

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für diese Teilfläche ergibt sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich Sportplatz“. Mit dieser Planänderung wird die externer Ausgleichsfläche überplant, so dass auch für den Bebauungsplan Nr. 2 „Rasenweg“ ein gesondertes Änderungsverfahren notwendig wird.

Die Fläche soll weiterhin als Grünfläche mit einer Offenlandstruktur, die durch Gehölze gegliedert werden soll, entwickelt werden. Somit wird das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Planes nicht berührt, die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme lediglich in ihrer Lage verschoben.

6 Planinhalte der Änderung

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die zugeordnete externe Ausgleichsfläche nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung getroffen. Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt.

„13.1 Ausgleichs- und Ersatzfläche (Teilfläche 57/8):

Initiierung und Lenkung von Sukzession durch Pflanzung von Sträuchern und Heistern gemäß folgender Liste auf ca. 10 % der Fläche (schwerpunktmäßig entlang des Grabens und in den Randbereichen)

Sträucher und Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen:

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Wald-Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weiß-Dorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Gemeinde Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Hecht-Rose</i>	<i>Rosa glauca</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>

Zeichnerisch wird diese Maßnahmefläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung festgesetzt. Sie schließt unmittelbar an die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Fläche P 1 an. Insofern wird das Ziel verfolgt eine größere zusammenhängende Maßnahmefläche zu entwickeln, so dass vor diesem Hintergrund auch die inhaltliche Ausgestaltung der Festsetzung für diese Fläche angepasst wird. Der ökologische Neuwert wird weiterhin erreicht. Es erfolgt lediglich eine Klarstellung des Maßnahmeziels.

Die textliche Festsetzung (TF) 13.1 wird folgt neu gefasst:

TF 13.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche ist ein Offenland zu entwickeln. Es sind 10 % der Fläche mit Gehölzen in mindestens 3 Gehölzgruppen zu bepflanzen. Das Verhältnis Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Nach der Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen. Von einer Bepflanzung ausgenommen sind die Schutzstreifen der Versorgungsleitungen.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verplanter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

Die verbleibende Fläche ist als mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflege erfolgt extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd im Jahr. Für die Ansaat des Grünlands ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Das grünordnerische Ziel besteht in der Entwicklung eines großzügigen Grüngürtels als Übergang zum freien Landschaftsraum. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, sollen 10 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Um die Fläche zu gliedern, sind Gehölzinseln anzulegen. Damit entstehen auch vielfältige Saum- und Übergangsstrukturen.

Auf der darüber hinaus verbleibenden Fläche ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Da die Fläche bislang als Acker genutzt wurde, würden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, bei einer Sukzession zunächst die Ackerwildkräuter aufwachsen. Die mit einer Sukzession erwünschten ökologischen Effekte würden sich nur mit einer zielgerichteten Pflege einstellen. Um die offene Bodenfläche zeitnah mit einer Vegetationsschicht zu überziehen und somit vor einer Erosion zu schützen, wird daher eine Ansaat festgesetzt.

Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, ist nur gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die Herkunft ist jeweils nachzuweisen.

6.2 Medientechnische Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich übergeordnete Leitungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im westlichen Bereich der Hauptstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 der MIDEWA, die den Änderungsbereich tangiert.

Des Weiteren verläuft im östlichen Bereich die überregionale Gashochdruckleitung TN 475 der MitNetz Gas.

Die Leitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für die vorgenannten Leitungen sind Leitungsrechte mit den einzuhaltenden Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

TF 15.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist beidseitig der vorhandenen Gasleitungen und der vorhandenen Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen in einer Breite von 2,00 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rasenweg“ hat eine Größe von ca. 1 ha. Die Fläche wird vollständig als Maßnahmefläche festgesetzt.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Natur und Landschaft

Das Planverfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit bedarf es keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichts gemäß § 13 Abs 3 BauGB.

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Ortsrands von Benndorf. Nach Norden schließt die Ortslage an, nach Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum. Das Gelände fällt von der vorhandenen Bebauung nach Süden ab.

Mit der Ausgleichsfläche wird eine Zäsur und ein harmonischer Übergang zum offenen Landschaftsraum und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gebildet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Änderung hat auch keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, für deren Umsetzung keine Abbruchmaßnahme, Gehölzrodungen oder sonstigen eingreifenden Maßnahmen notwendig werden, sind Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

8.2 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Benndorf sind nicht zu erwarten, da die Änderung lediglich die Verschiebung der Ausgleichsmaßnahme umfasst.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.