

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	6
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

1. Ziel der Planaufstellung

Die Siedlung Paulshöhe befindet sich ca. 300 Meter südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Kroppenstedt auf der Anhöhe Paulshöhe. Sie wird unmittelbar von der Landesstraße L 66 erschlossen. Die zusammenhängend bebaute Siedlung besteht aus 5 Wohngebäuden und einem Gewerbebetrieb (Bestattungsunternehmen). Sie stellt einen Grenzfall zu einer Splittersiedlung dar. Der langjährige Bestand der Siedlung und die überörtliche Bedeutung des hier ansässigen Gewerbebetriebes stellen gewichtige Gründe dafür dar, die Siedlung trotzdem bestandsorientiert zu entwickeln. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt aus dem Jahre 1995 sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stadtgebiet und der Siedlung Paulshöhe vor, um so die Siedlung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kroppenstedt einzubinden. Hierfür wurde im Jahre 1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen, der jedoch aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der Erschließung eingestellt wurde. Derzeit fehlt für eine solche Entwicklung die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen in dieser Größe, weshalb die Siedlung Paulshöhe als separater Siedlungsbereich gesichert und entwickelt werden soll.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des bestehenden Gewerbebetriebes am Standort Paulshöhe weitere Investitionen in ein neues Betriebsgebäude auf dem Betriebsgelände vorzunehmen, um das Unternehmen bedarfsgerecht für die zukünftige Entwicklung auszubauen. Hierbei soll die bestehende Wohnnutzung gesichert und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch störende gewerbliche Erweiterungen vermieden werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den wesentlichen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Paulshöhe. Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind ein auf dem Flurstück 69 mit deutlichem Abstand vorhandenes Gebäude und die Gärten weiter südlich auf dem Flurstück 68. Diese bilden keinen baulichen Zusammenhang mit dem Kernbereich der Siedlung. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung der Wohngebäude der Siedlung und der Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes. Die Entwicklung ist auf den Eigenbedarf der Stadt Kroppenstedt beschränkt. Die Planaufstellung ist erforderlich, um die betriebliche Entwicklung des vorhandenen Bestattungsunternehmens zu sichern.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 im Zeitraum vom 22.02.2021 bis zum 23.03.2021 und Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren statt. Mit Schreiben vom 03.02.2021 und 21.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht:

Anregungen und Hinweise Landkreis Börde	Stellungnahme der Gemeinde
- Amt für Kreisplanung / Regionalplanung/ Bauleitplanung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB hat der Landkreis Börde mit Schreiben vom 05.03.2021 zum Planvorhaben bereits eine Stellungnahme abgegeben. Der Planentwurf wurde dahingehend geändert, dass im Geltungsbereich nunmehr ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

<p>wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung Punkt 2.2. sind die Flurstücke aufgezählt, die das Plangebiet umfassen. Entsprechend der Planzeichnung fehlen die Flurstücke 374/71, 455/74 und 465/74. Das Flurstück 475/74 gehört nicht zum Plangebiet. - Bauordnungsamt / SG Bauaufsicht: keine weiteren Hinweise - Brandschutz: Die geplante Löschwasserentnahmestelle/ Löschwasserzisterne ist entsprechend der DIN14230 zu errichten. Diese muss sich in einem Umkreis von 300m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Kapazität der Löschwasserzisterne) muss mindestens 192m³ betragen. Der Nachweis ist zu erbringen. - Rechtsamt, SG Sicherheit und Ordnung: Die Hinweise in der Stellungnahme vom 05.03.2021 behalten ihre Gültigkeit. - Natur- und Umweltamt / SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - SG Naturschutz und Forsten: Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind die Festsetzungen unter dem §3 im Satzungsentwurf vom April 2021 nach den Ergebnissen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter dem Punkt 6.2.1 (Seite 12) der Begründung zum Bebauungsplan vom April 2021 zu vervollständigen und zu konkretisieren. Während unter dem §3 im Satzungsentwurf vom April 2021 eine grünordnerische Festsetzung zur Neuanpflanzung von 6m² standortgerechter Baum-Strauchhecke mit Laubgehölzen pro 10m² neuversiegelter Fläche als Kompensation geplant wird, fehlen vollständige Festsetzungen nach der tatsächlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Sinne der §13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) unter Einhaltung der geplanten Grundflächenzahl (GRZ), die nachvollziehbar in der E+A-Bilanz mit der GRZ 0,4 nach Pkt. 4.1.2 (Seite 8) in der Begründung zu berechnen ist. Nach den Flächen, Biotop- und Planwerten der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter dem Punkt 6.2.1 (Seite 12) der Begründung vom April 2021 ergeben sich Hinweise und Forderungen wie folgt: - Bei der Berechnung der wassergebundenen Wege (Bestand) in der Bilanz (Seite 12) ist ein Rechenfehler zu korrigieren. Statt 1341 Flächenwerte (FW oder WE (Werteeinheiten)) sind 1941 FW (647m² x3 FW/m² = 1941 FW) zu bilanzieren. Nach den Ergebnissen der korrigierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind die Festsetzungen der Satzung vollständig und nachvollziehbar zu bearbeiten. Für den 12702m² großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei einer geplanten Gesamtbebauung von 5716m² die neue Bauung nach der Bilanz auf 1800m² (5716m² - 1074m² - 2842m² = 1800m²) unter Einhaltung der GRZ 0,4 zu begrenzen. Das geplante Pflanzgebot, das die Neuanpflanzung von 6m² standortgerechter Baum-Strauchhecke mit Laubgehölzen pro 10m² neuversiegelte Fläche als Kompensation vorsieht, ist nachvollziehbar nach der Bilanz zu erarbeiten. - Zur Sicherung von Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des §13 BNatSchG und zur Vermeidung von Missverständnissen sollten nach der ausgeglichenen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Angaben werden in der Begründung korrigiert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen nicht den vorgelegten Bebauungsplan sondern die Errichtung der Zisterne. - Die Hinweise vom 05.03.2021 wurden in die Begründung aufgenommen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde sind nicht vollständig nachvollziehbar. Insbesondere ist die festgesetzte Ersatzpflanzung vom Umfang eindeutig festgesetzt. Die Tabellen in der Begründung wurden ergänzt, um dies umfassend zu erläutern. - Dies wurde korrigiert. Die Korrektur wirkt sich jedoch nicht erkennbar auf die Gesamtbilanz aus, da eine Festsetzung aufgenommen wurde, dass zusätzliche Versiegelungen nur durch Pflaster oder wassergebundene Decke zulässig sind, die beide als Biotoptyp VWB mit 3 Wertpunkten anzusetzen sind. Weiterhin wurden die Erläuterungen und Berechnungen ergänzt, um die Nachvollziehbarkeit der Berechnung zu verbessern. - Die vorhandenen Gehölze sind Gehölze in Gartenbereichen. Sie umfassen überwiegend Ziergehölze und keine einheimischen Gehölze. Ihre Beseitigung ist
--	---

<p>Bilanz notwendige Gehölzbeseitigungen mit der Satzung genau festgelegt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach der artenschutzrechtlichen Bearbeitung unter dem Punkt 2.2.2 (Seite 25) der Begründung vom April 2021 sind Auswirkungen der Bebauung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode nicht auszuschließen. Demzufolge sind artenschutzrechtliche Festsetzung der Satzung nach §9 Baugesetzbuch (BauGB) zum Schutz der Arten z.B. bei der Bauaufreimung vorzusehen. In der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) ist der Artenschutz nach §39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu gewährleisten. - Die untere Naturschutzbehörde ist sofort zu benachrichtigen, wenn z.B. bei den Bauarbeiten Niststätten entdeckt bzw. beeinträchtigt werden. Vorkommen geschützter Arten der Flora und Fauna, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach §44 BNatSchG zu schützen. - SG Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - SG Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Kroppenstedt Paulshöhe ist der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz. Die Paulshöhe ist abwasserseitig nicht zentral erschlossen. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des TAZV ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Nach § 79a Abs.1 WG LSA hat die Gemeinde das Grundstück aus seiner Abwasserbeseitigungspflicht ausgeschlossen, somit obliegt nach § 79a Abs.2 WG LSA die Beseitigung dieses Abwassers demjenigen bei dem es anfällt. Für die Abwasserbeseitigung ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung (entweder biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer/ Grundwasser oder abflusslose Sammelgrube) vorzusehen, nicht in einen sogenannten Bürgermeisterkanal. - Im weiteren Genehmigungsverfahren (Bauantrag) ist die Art und Weise der Abwasserbeseitigung des jeweiligen Grundstückes vorzulegen bzw. bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. - Niederschlagswasser: Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach §30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach §79b des WG LSA die Gemeinde verpflichtet, wenn ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Träger der öffentlichen Verkehrsanlagen sind für die Entwässerung ihrer Anlagen zuständig. Möglich wäre bei einer offenen Bebauung die breitflächige Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone. - Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder die Einleitung in ein Oberflächengewässer darf nur unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) erfolgen. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Versickerung ist unter Beachtung der Technischen Regeln (Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153) zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser möglich. Möglich ist hierzu die Zwischenspeicherung in Zisternen. Diese sollte ausreichend bemessen werden 	<p>daher über den Biotoptyp Garten (AKC) abgedeckt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Das Artenschutzrecht des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG gilt rechtsunmittelbar auch bei der Umsetzung von Bebauungsplänen. Es bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein müssen. Bei Sachverhalten, die bereits gesetzlich geregelt sind, fehlt dieses Erfordernis. Es wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen auf dem Plan vermerkt. - Die Hinweise betreffen nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren, dass mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung abgeschlossen wird. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die diesbezüglichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. - Der Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. - Die Sicherung der Erschließung ist eine Aufgabe der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die in der Begründung enthaltene Aussage, dass eine Rückhaltung des Niederschlagswassers gegebenenfalls erforderlich wird, ist für das Satzungsverfahren ausreichend, da im Plangebiet hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die Wahl der Anlagen, ob Zisterne, Becken oder Sicheranlage, bleibt der Umsetzung des Planes vorbehalten. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.
---	---

<p>um auch Starkregenereignisse zwischenspeichern zu können. Es ist zu empfehlen eine Versickerungsanlage zu errichten, um nicht zu speicherndes Niederschlagswasser schadlos beseitigen zu können. Bei der Planung einer geplanten breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Generell gilt, dass das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Errichtung einer Sickeranlage für die Verkehrsfläche bedarf es nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß §9 Abs.1 WHG. - Soll der Anschluss des Plangebietes an ein bestehendes Entwässerungsgebiet erfolgen, so ist zu prüfen ob dieses die zusätzliche Wassermenge hydraulisch mit aufnehmen kann. Gegebenenfalls sind Rückhaltmaßnahmen erforderlich. Das Wasserrecht der betroffenen Einleitstelle ist hinsichtlich der genehmigten Einleitmenge an der zu prüfen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist entsprechend der endgültigen Umsetzung des Bebauungsplanes hin anzupassen und zu aktualisieren. - Trinkwasser/ Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. - Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. Die trinkwasserseitige Erschließung neuer Grundstücke ist schriftlich mittels Wasserversorgungsantrag zu beantragen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. - Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest. - Der Sachverhalt betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er bedarf im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies kann gewährleistet werden. - Die Sachverhalte betreffen Einzelvorhaben im Plangebiet. Sie bedürfen keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die bestandsorientierte Entwicklung der Siedlung Paulshöhe in Kroppenstedt durch die Sicherung der Erhaltung der Wohnnutzung und Entwicklung des im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes.

Die Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der zusätzliche Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1.150 m² zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Bebauung nur kleinräumig verändern, da das Gebiet gut eingegrünt ist.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der im Plangebiet durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet steht die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung der Siedlung Paulshöhe in Kroppenstedt im Vordergrund.

Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren. Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bauumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Durch die Entwicklung eines vorhandenen Siedlungsbereiches wird die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich vermieden.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2021/01 Siedlung "Paulshöhe" in der Stadt Kroppenstedt stehen die Belange der geordneten Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe bei Gewährleistung des Schutzes der Wohnnutzung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die mögliche Nutzungsintensivierung und eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe wurden festgesetzt, so dass kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der geordneten Entwicklung die verbleibenden Eingriffe. Sie rechtfertigen auch die Sicherung des Siedlungsbereiches Paulshöhe als separaten Siedlungskörper in der Landschaft. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Stadt Kroppenstedt, September 2021

gez. Willamowski

Willamowski
Bürgermeister