

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Nr. 55/2022 für das Gebiet „Stählfeldstraße Nr. 33“ Biederitz

Gutachterliche Stellungnahme

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro

W. Westhus

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

1. Vorhaben

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechts-verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die geplante Nachverdichtung einer bisher als Gartenanlage genutzten Fläche ist planungsrechtlich vorzubereiten.

Die nicht mehr kleingärtnerisch genutzten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen sukzessiv einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Bebauung soll sich in die straßenbegleitende Bebauung der Stählfeldstraße einfügen. Geplant ist die Errichtung von 4 Wohnhäusern in der Gemarkung Biederitz, Flur 3, Flurstücke 10902 und 10903.

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Fläche befindet sich westlich der „Stählfeldstraße“ zwischen der Goethestraße und der Straße „Zum Deich“. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 3, Flurstücksnummer 10902 und 10903. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.¹

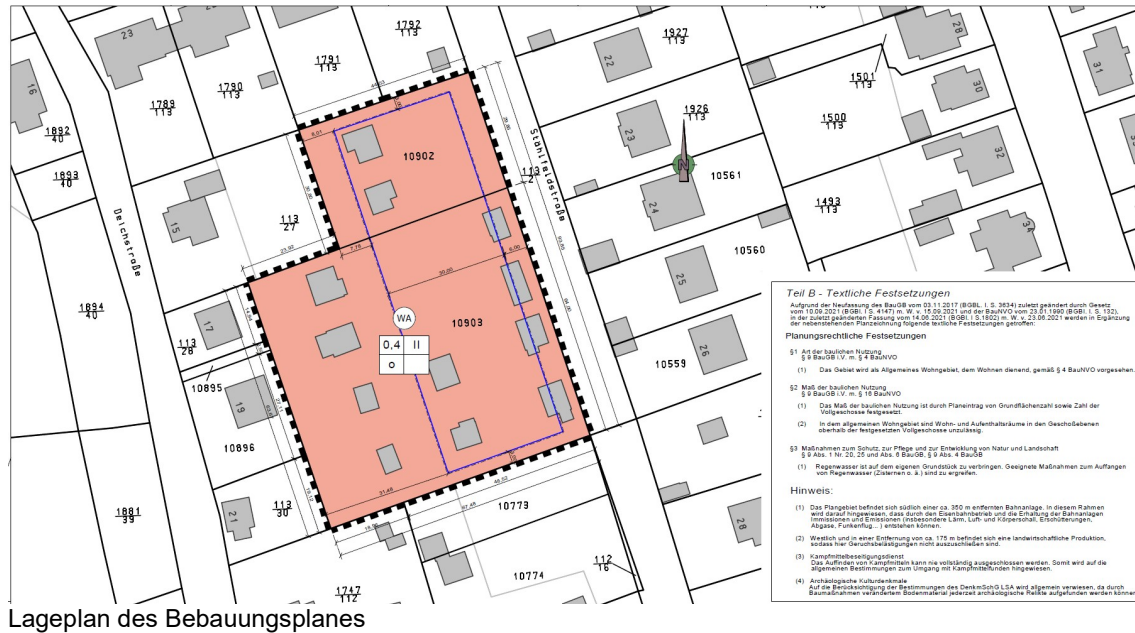
Der Bebauungsplan der Gemeinde Biederitz Nr. 55 „Stählfeldstraße Nr. 33“ soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der § 13a kann für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² angewendet werden. Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt. Demnach kann der § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewendet werden.

Wichtig dabei ist, dass keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Es gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a BauGB (1) Nr. 4).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

¹ Übernommen aus der Begründung zum Bebauungsplan vom Büro Lange & Jürries GmbH
Magdeburg 2022

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen.



Lageplan des Bebauungsplanes

2. Bestandsbewertung und gutachterliche Stellungnahme

Die Gemarkung Biederitz befindet sich im Elbtal, ein Urstromtal aus der Saalevereisung. Über den Kiesen und Sanden befinden sich bis zu 2,0 m starke Schlickablagerungen. Es überwiegen mineralische Nassböden, vereinzelt stehen Talsandflächen an. Das Relief ist sehr eben. Biederitz liegt im gemäßigten mitteldeutschen Binnenlandklima mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9° C und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 530 mm. Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um aufgegebene und teilweise noch gärtnerisch genutzte Flächen der Kleingartenanlage „Am Ehledamme.V.“. Auf der Fläche des Geltungsbereiches stehen teilweise noch Gartenlauben. Das Umfeld ist durch eine einzeln stehende Wohnbebauung charakterisiert. Auf der Fläche der Kleingartenanlage stehen meist Obstbäume, Koniferenhecken, Ligusterhecken (zur Straße) und verschiedene Büsche (meist Ziergehölze). Direkt an der Straße steht ein etwas größerer Walnussbaum (*Juglans regia*). Dieser hat einen Stammdurchmesser von ca. 25 cm. Die vorhandenen Kleingärten sind relativ klein mit einem hohen Anteil (bezogen auf Kleingärten) an Gebäude- und Wegeflächen.



Gartenweg, auf der rechten Seite beginnt der Geltungsbereich



Blick über die Fläche mit der Walnuss



Gartenfläche mit den vorhandenen Gebäuden.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Entsprechend dem UVPG und UVPG LSA und deren Anlagen besteht für das Vorhaben (Errichtung von vier Wohnhäusern innerhalb einer bebauten Ortslage) keine UVP - Pflicht.

Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB)

7) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Natura 2000 Gebiete:

Das Vorhaben liegt deutlich außerhalb des FFH - Gebietes FFH 0050LSA „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“. Dieses beginnt östlich des Vorhabens am Deich des Umflutkanals. Zwischen dem Vorhaben und der Grenze des FFH - Gebietes befinden sich weitere Wohngebiete und ein relativ großer Abstand, so dass Beeinflussungen und Beeinträchtigungen vernachlässigt werden können.

Geschützte Arten (auf der Grundlage der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES)) werden alle in Europa heimischen Vogelarten geschützt und zählen nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 zu den besonders geschützten Arten.

Im Plangebiet befinden sich keine zur Anlage von Großhorsten geeigneten Bäume und sonstige Strukturen (Nisthilfe, Schornstein), so dass Brutplätze von Störchen, Greifvögeln, Eulen und Rabenvögeln ausgeschlossen werden können.

Auch Spechtarten sind aufgrund des entweder geringen Baumalters und der daraus resultierenden geringen Stammstärken nicht als Brutvögel zu erwarten.

Weitere Höhlenbrüterarten (Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haussperling) könnten im Gebiet vorkommen. Diese müssten an den vorhandenen Gebäuden bzw. in der Umgebung brüten. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Daher wird für den Verlust der potentiellen Brutplätze ein Ausgleich geschaffen.

Alle potenziellen Brutvogelarten des Plangebietes sind in Sachsen-Anhalt weit verbreitet und als häufig zu betrachten. Landesweit seltenere Brutvogelarten gehören nicht zum potenziellen Artenspektrum des Gebietes. Es handelt sich um eine Gartenfläche im ländlichen Raum am Rand eines Wohngebietes. Dieser Biotoptyp (Biotopkomplex) ist weit verbreitet und daher kann man hier keine seltenen Arten erwarten. Auch wurde das Gebiet bis vor kurzem intensiv gartenbaulich genutzt, so dass es an den Brutplätzen relativ oft zu Störungen kam.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet einer Reihe von an den Siedlungsbereich angepassten Vogelarten Brutmöglichkeiten bietet. Alle im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind in Sachsen-Anhalt weit verbreitet (euryöke Arten). Das Gebiet bietet keine Brutlebensräume für Vogelarten, die in den gebietsbezogenen Roten Listen (Sachsen-Anhalt und BRD) einem Gefährdungsstatus unterliegen. Keine der potentiell vorkommenden Arten unterliegt einem Schutzstatus, der über den „besonderen Schutz“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes hinausgeht. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Brutvögel.

Die im Gebiet vorgesehenen Baumaßnahmen im Zuge eines Bebauungsplans könnten den Verlust der Bruthabitate zur Folge haben. Dementsprechend ist das Risiko einer Schädigung der Brutvorkommen oder der Verletzung/Tötung von Brutvögeln durch eine Bauzeitenregelung zu minimieren. Jegliche Rodungs- und Abrissarbeiten sollten deshalb außerhalb der Brutzeit (Ende September - Anfang März) erfolgen. Die von der Gehölzentnahme bzw. dem Abriss von Gebäuden betroffenen Brutreviere gehen dauerhaft verloren und könnten erst nach einem Wiederaufkommen der Vegetation entstehen.

Trotz des Verlustes von Brut- und Nahrungsräumen sind nachhaltige negative Auswirkungen auf die lokalen Brutvogelpopulationen nicht zu erwarten, da vor allem kommune, in Siedlungsräumen weit verbreitete Arten betroffen sind, die im Umfeld hinreichend Ausweichlebensräume finden. Um für die höhlenbrütenden Arten zeitnah Ausweichnistplätze zu schaffen, ist das Anbringen von Nisthilfen auf den späteren Bauflächen empfehlenswert.

Sowohl in den Bäumen als auch an und in den Gebäuden wurden keine frostsicheren Nischen, Spalten oder Höhlungen als mögliche Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse gefunden. Das Plangebiet weist somit höchstwahrscheinlich keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse auf. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet keine Strukturen bietet, die für Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass mit der Nutzungsaufgabe in den Gärten, sich in Gebäudenischen, Ritzen oder Innenräumen Tiere ansiedeln könnten, sind die Gebäude vor dem Abriss zu kontrollieren. Damit können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

1. Zur Minimierung des Tötungs-/Verletzungsrisikos sowie zur Vermeidung von Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit zur Abwendung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG sind die Fristen zur Fällung der Bäume und Sträucher nach § 39 (5) Nr. 2 einzuhalten. Fällarbeiten sind in der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.
2. Für den Verlust der potentiellen Brutplätze ist je Wohngrundstück im Geltungsbereich ein Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
3. Müssen Fällungen und Abbrucharbeiten außerhalb der im § 1 genannten Fristen ausgeführt werden, dann sind die betroffenen Gehölze und Gebäude im Zuge der ökologischen Baubegleitung erneut auf Lebensstätten zu kontrollieren. Die Kontrollen sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden. Beim Auffinden von potentiellen Lebensstätten können diese außerhalb der Fortpflanzungszeit verschlossen werden, so dass möglichst eine erneute Nutzung unterbleibt und die Ausweichlebensstätten (Nistkästen) angenommen werden.
4. Vor einem Abriss der Gebäude sind diese auf Hangplätze/Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Die artenschutzrechtliche Kontrolle ist anzuzeigen.
Die Kontrollen sind zu dokumentieren und vor Beginn der jeweiligen Arbeiten der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. In Abhängigkeit vom Kontrollergebnis sind erforderlichenfalls weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Lebensstätten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Die Kontrollen sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden. Beim Auffinden von potentiellen Lebensstätten können diese außerhalb der Fortpflanzungszeit verschlossen werden, so dass möglichst eine erneute Nutzung unterbleibt.



Luftbild der Fläche

Aufgestellt:
W. Westhus
18. Mai 2022