

STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. G 1
„Knapendorfer Weg“
2. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Juni 2020

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

**Stadt Merseburg
Bebauungsplan Nr. G 1
„Knapendorfer Weg“
2. vereinfachte Änderung**

Planungsträger:

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
Lauchstädter Straße 1-3
06217 Merseburg

Auftraggeber:

EP Projekt- und Verwaltungs-
Gesellschaft Wohnen mbH
Bodenbacher Straße 81
01277 Dresden

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumeier
Grünordnung

Vorhaben-Nr.:

17-251

Bearbeitungsstand:

Entwurf

Dipl.-Agraring. Anke Bäumeier
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Verfahren	5
3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
4	Darstellungsform	6
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	7
6	Planinhalte der Änderung	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.3	Verkehrsflächen	7
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
6.5	Grünflächen	8
7	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	9
7.1	Bergbauberechtigungen	9
7.2	Mittelspannungsleitung	9
7.3	Erteilte Befreiungen	9
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
8.1	Natur und Landschaft.....	10
8.2	Belange der Bevölkerung	12
8.3	Sonstige Auswirkungen.....	12

Anlage 1: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. G 1 der Stadt Merseburg

Gebietsbezeichnung: „Knapendorfer Weg“

1 Rechtsgrundlagen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (genehmigt am 26. Mai 1997, rechtskräftig seit 21. Juli 1997) entwickelt.

Das Planverfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Die 1. vereinfachte Änderung ist am 29. Oktober 2019 in Kraft getreten. Sie betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des hier zu betrachtenden Verfahrens zur 2. vereinfachten Änderung liegt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Merseburg zur Einleitung des Verfahrens für die 2. Änderung vom 16. April 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom

Die ehemals selbstständige Gemeinde Geusa verfügt über einen fortgeltenden Flächennutzungsplan, der seit 2. Juni 2006 rechtswirksam ist.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Baugebiet zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Das ist bei dem B-Plan Nr. G 1 der Stadt Merseburg der Fall. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsoberfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Mit dem Verzicht auf die Gemeinbedarfseinrichtung und der Reduzierung der Breite der Grünfläche wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt, da das allgemeine Wohngebiet am nördlichen Rand von Geusa beibehalten wird.

Somit kann der Bebauungsplan aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Geusa entwickelt werden.

Die Stadt Merseburg verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg befindet sich in der Entwurfsphase.

Auch im derzeitigen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) ist das Plangebiet analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf die Darstellung der Gemeinbedarfseinrichtung wurde bereits verzichtet. Vorliegend sind nur geringfügige Änderungen der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht nicht in Frage. Die zukünftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg werden die vorliegende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen.

2 Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 1 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 16. April 2020 eingeleitet (Beschluss-Nr.). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2020 im Amtsblatt Nr. ...ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Änderung soll darauf verzichtet werden, im Plangebiet eine Kindertagesstätte festzusetzen und die Breite der Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes wird reduziert. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, da das Plangebiet in seiner bisherigen Abgrenzung auch weiterhin als allgemeines Wohngebiet entwickelt wird. Die Änderung betrifft nur ca. 9% der Fläche des Plangebietes (vgl. hierzu Pkt. 3), wobei nur ca. 55 % des Geltungsbereichs neu als Wohnbaufläche festgesetzt werden und ca. 45 % weiterhin Grünfläche bleiben. An der Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb der Grünfläche wird festgehalten. Er wird lediglich hinsichtlich der Lage und der Größe angepasst.

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs, der die Grundzüge der Planung nicht berührt kann somit ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dieses bedarf keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichts. Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

In Vorbereitung des 1. Änderungsverfahrens wurden die von der Änderung des Plans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4. Juli 2017 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 2020 bis zum 2020 im Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg öffentlich ausgelegen. Die Behörden, deren Tätigkeitsbereich von der Änderung berührt sein könnte, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 2020 erneut beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 1 „Knapendorfer Weg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Geusa nördlich der Geusaer Straße (K 2174). Im Süden grenzt die gewachsene Ortslage des Ortsteils Geusa der Stadt Merseburg an. Das Plangebiet des Ausgangsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,6 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit den zugehörigen Straßenverkehrsflächen fest. Lediglich am nördlichen und südlichen Rand sind Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche wurden eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) und ein Kinderspielplatz festgesetzt.

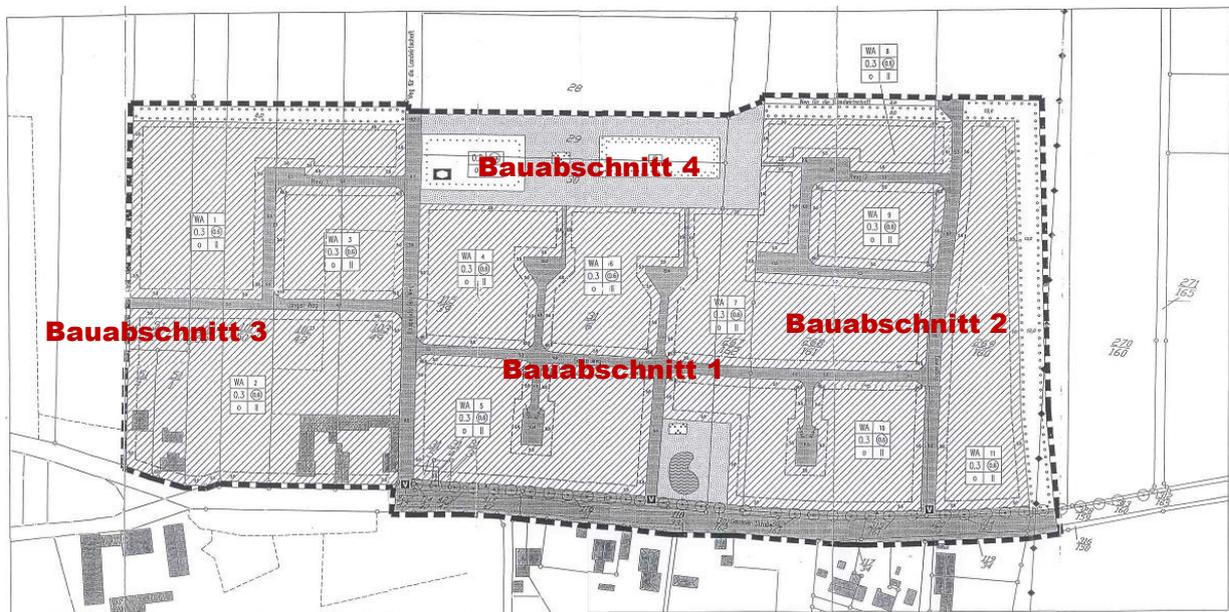
Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Der 1. Bauabschnitt (BA) wurde bereits nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1997 realisiert. Auch die Umsetzung des 2. BA ist weitgehend abgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst nur einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,96 ha, was etwa 9,1 % des Plangebietes entspricht. Er beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke der Flure 2 und 5 der Gemarkung Geusa:

Flur 2	Flur 5	Fläche
29	532 tw.	ca. 9.215 m ²
30	544 tw.	
	483 tw.	

Der Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Bauabschnitten



4 Darstellungsmform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgte digital. Grundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

In der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung, die des Geltungsbereichs des 2. vereinfachten Änderung zudem der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans an die zwischenzeitlich geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Es sind folgende Änderungen der Planung vorgesehen, die ihre Grundzüge nicht berühren:

- Verzicht auf die festgesetzte Kindertagesstätte und Teile der Grünfläche im zukünftigen 4. BA
- Verschiebung und Verkleinerung des Spielplatzes und
- Verbreiterung der Zufahrt zum östlichsten Grundstück des 4. BA auf 3 m

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Plans werden dabei unverändert beibehalten. Sie werden dieser Begründung zur Information als Anlage 1 beigefügt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich unverändert beibehalten.

Lediglich im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf einer bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit integriertem Spielplatz bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche eine Wohnbaufläche neu festgesetzt (Flurstück 30, Flur 2 und 483, Flur 5).

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen für die ergänzten Bauflächen wurden wie im übrigen Plangebiet festgesetzt:

Zu den Verkehrsflächen wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt, zu benachbarten Wohnflächen ebenfalls mit einem Abstand von 3 m.

6.3 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der im Teilgebiet TG 8 (Flurstück 30, Flur 2) neu festgesetzten Bauflächen wird am nördlichen Rand des Flurstücks 30 ein 5 m breiter befahrbarer Wohnweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die Erschließung der voraussichtlich sechs Wohngrundstücke gewährleistet. Dieser öffentliche Wohnweg kann im Notfall auch von Krankenwagen, Feuerwehr und anderen Einsatzfahrzeugen genutzt werden.

Für die Erschließung des innerhalb des Flurstücks 483 geplanten Spielplatzes (Flur 5) aus östlicher Richtung dient der in diesem Bereich mit 2 m Breite festgesetzte öffentliche Weg. Der Zugang aus westlicher Richtung wird durch Festsetzung eines öffentlichen Fußweges in Verlängerung des oben genannten befahrbaren Wohnwegs hergestellt.

Beide Fußwege werden miteinander verbunden, um eine durchgängige Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zu gewährleisten.

Ebenso werden zwei weitere Fußwege festgesetzt, die im Süden an die festgesetzten Fußwege in Verlängerung der Straßen Am Herrental und Am Weinberg anbinden. Damit werden direkte Fußwegebeziehungen zwischen dem geplanten Spielplatz und dem südlichem Teil des Plangebietes planerisch gesichert.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Festsetzung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes verzichtet. Das ist möglich, weil in der Ortschaft Geusa kein Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte besteht. Auch für die gesamte Stadt Merseburg sind auch ohne die innerhalb des Plangebietes ursprünglich vorgesehene Kindereinrichtung genügend Raumkapazitäten zur ausreichenden Versorgung mit verfügbar. Die Kapazität wird durch die Anzahl des verfügbaren Betreuungspersonals limitiert

Demzufolge wäre es unbegründet innerhalb des Plangebietes zwingend eine Kindertagesstätte festzusetzen. Der Verzicht auf die bisher festgesetzte Kindertagesstätte ist somit vertretbar.

Sollte sich im Stadtgebiet in Zukunft der Bedarf für den Bau einer weiteren Kindertagesstätte ergeben, wäre dafür ein städtebaulich integrierter Standort im näheren Stadtgebiet sinnvoller, da dieser aus allen Stadtteilen besser zu erreichen wäre.

6.5 Grünflächen

Die Flurstücke 30 (Flur 2) und 483 (Flur 5) werden abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Das Flurstück 29 (Flur 2) wird im Rahmen der Änderung überwiegend allgemein als öffentliche Grünfläche und im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Bisher waren Teile des Flurstücks als Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Nach dem Mustererlass der ARGE BAU werden für die Bedarfsanalyse öffentlicher Spielflächen als Bruttoorientierungswert 2-4 m²/EW angenommen. Der spezifische Bedarf muss an die örtliche Situation, die Einwohnerdichte, die Einzugsbereiche sowie an vorhandene Grün- und Freiflächen angepasst werden.

Der Bruttoorientierungswert der Deutschen Olympischen Gesellschaft (DOG) beträgt 2,25 m²/EW. Dieser Richtwert bewegt sich, verglichen mit dem Mustererlass, im unteren Orientierungswertbereich. Er wurde im Entwurf des Flächennutzungsplans (vgl. hierzu Pkt. 1) zur Berechnung des Bedarfes an Spielfläche für die Stadt Merseburg verwendet. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bedarf aktuell gedeckt ist und bis zum Jahr 2025 aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen mit einem leichten Überangebot an Spielfläche zu rechnen ist.

Da sich der nächstgelegene Spielplatz für ältere Kinder bzw. Jugendliche jedoch in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet in Atzendorf (Spielplatz mit Bolzplatz und Volleyballfeld) befindet, wird im Plangebiet weiterhin ein Spielplatz, jedoch in geänderter Lage und mit einer kleineren Fläche (ca. 480 m²) als im rechtskräftigen Plan, festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche wird als ausreichend erachtet. Es ist davon auszugehen, dass in dem Wohngebiet zukünftig ca. 113 Wohnungen vorhanden sind und – bei Annahme von 3 EW/WE – ca. 340 EW leben werden. Demzufolge wäre nach den o. g. Orientierungswerten mindestens ca. 680 m² Spielfläche erforderlich. Allerdings ist die Nachfrage nach Spielplätzen für Kleinkinder innerhalb von Einfamilienhausgebieten zumeist geringer, da Spielgeräte (Sandkiste, Rutsche, ...) für Kleinkinder i. d. R. innerhalb der privaten Grundstücke vorgehalten werden. Nichts desto trotz hat ein Spielplatz die Funktion als Treffpunkt für soziale Kommunikation und Interaktion und ist deshalb vorzusehen. Öffentliche Spielplätze werden in derartig strukturierten Siedlungen zumeist für ältere Kinder und Jugendliche angeboten, deren Aktionsradius und Selbstständigkeit wesentlich größer ist. Somit kann die festgesetzte Spielfläche unter Berücksichtigung der örtlichen Situation im Vergleich zu den Orientierungswerten reduziert werden.

7 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7.1 Bergbauberechtigungen

Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit folgender Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Dürrenberg
Nr. der Berechtigung	II-A-d-40/92-4738
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Stadt Bad Dürrenberg, Fichtestraße 6, 06231 Bad Dürrenberg

Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

7.2 Mittelspannungsleitung

Der Änderungsbereich (Bauabschnitt IV) wird im Bereich der Flurstücke 29 und 30 (Flur 2) von einem 20kV-Kabel/-Freileitung der Stadtwerke Merseburg gequert.

Der Verlauf des Kabels/der Freileitung wurde in die Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplans übernommen. Da die Mittelspannungsleitung im Bereich öffentlicher Flächen verläuft, ist es nicht erforderlich, sie mit einem Leitungsrecht zu sichern.

Seitens der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd wurde darauf hingewiesen, dass ein Rückbau der Freileitung bzw. Neuverkabelung in der Geusaer Straße beabsichtigt ist.

7.3 Erteilte Befreiungen

Vor Beginn des Änderungsverfahrens wurden im Bauabschnitt 2 vom Saalekreis Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans erteilt.

Sie betreffen die Flurstücke 489, 490 und 527 (alle Gemarkung Geusa, Flur 5).

Für die Flurstücke 489 und 490 ist Folgendes auszuführen:

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 1 der Stadt Merseburg sieht auf den Grundstücken eine Baugrenze vor, die den Bau eines geplanten Wendehammers berücksichtigt. Aufgrund von Änderungen in der Erschließung war der Wendehammer nicht mehr notwendig. Entsprechend konnte eine Überschreitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zugelassen werden.

Die nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, dass die zur Erschließung der Grundstücke 489 und 490 anzulegende Stichstraße um den Wendehammer verkürzt wurde. Diese Fläche konnte den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Entsprechend wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet und die Baugrenze im Abstand von 5 m zu der verbliebenen Verkehrsfläche dargestellt. Die in den Befreiungsanträgen dargestellte Bebauung liegt innerhalb des geänderten Baufensters.

Für das Flurstück 527 gilt:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße wird im Ergebnis der Grundstücksparzellierung für die Grundstückerschließung nicht benötigt und konnte demzufolge entfallen.

Die nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt dies hinsichtlich der Abgrenzung der Verkehrsfläche, der Wohnbaufläche und des Verlaufs der Baugrenze.

Die laut Befreiungsantrag vorgesehene Garage liegt innerhalb des geänderten Baufensters.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Natur und Landschaft

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park bzw. als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt war.

Die Änderung des Bebauungsplans führt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu folgenden Festsetzungen:

Rechtskräftiger Bebauungsplan		
Verkehrsfläche		15 m ²
Gemeinbedarfsfläche davon bebaubar (GRZ 0,2)	282 m ²	1.415 m ²
Grünfläche davon Spielplatz	1.220 m ²	7.765 m ²
Summe Änderungsbereich		9.195 m²

2. Änderung des Bebauungsplans		
Verkehrsfläche, hier öffentlicher Wohnweg		840 m ²
Verkehrsfläche, hier öffentlicher Fußweg		240 m ²
Allgemeines Wohngebiet davon bebaubar (GRZ 0,3)	ca. 1.200 m ²	3.995 m ²
Grünfläche		4.120 m ²
Summe Änderungsbereich		9.195 m²

Aus den Übersichten ergibt sich, dass innerhalb des Änderungsbereiches der zulässige Versiegelungsgrad von 297 m² auf 2.280 m² zunehmen wird.

Als Kontrollrechnung wurde eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Das Ergebnis ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
VSB	Verkehrsfläche	0	15	1.080	-	-
BS	bebaubar Gemeinbedarfsfl. (0,2)	0	283	-	-	-
BS	bebaubar nach GRZ 0,3	0	-	1.199	-	-
PYC	Grünfl. (Parkanlage)	13	6.545	-	85.085	-
PS	Grünfl. (Spielplatz)	4	1.220	445	4.880	1.780
PS	Spielplatz (Gemeinbedarfsfl.)	4	1.132	-	4.528	-
HYA	Grünfläche (Gebüsch, heimisch)	16	-	3.675	-	58.800
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl. (0,7)	7	-	2.797	-	19.576
	<i>Summe</i>		<i>9.195</i>	<i>9.195</i>	<i>94.493</i>	<i>80.156</i>
	Bilanz					-14.338

Auch aus der rechnerischen Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit. In die Bewertung des Defizits wird jedoch eingestellt, dass der Bebauungsplan für den Änderungsbereich bislang nicht umgesetzt worden ist. Für die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche (hier: KITA) sowie den Park gibt es keinen Bedarf mehr. Zur sinnvollen Abrundung der Wohnbebauung wird entlang einer öffentlichen Erschließungsstraße eine einseitige Bebauung zugelassen. Die verbleibende Fläche wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt, jedoch nicht mit der Zweckbestimmung Park versehen. Nach einer Initialbepflanzung gemäß Festsetzung 6 soll sich ein Gebüsch auf der Fläche entwickeln. Damit wird im Vergleich zur Parkanlage eine vielfältige Strukturierung erreicht, die zahlreichen Tieren, insbesondere Brutvögeln einen Lebensraum bietet.

Auch die Fläche für den Spielplatz wird verringert und somit eine wesentlich kleinere Fläche für diese intensive Nutzung vorgesehen.

Auch wenn die rechnerische Bilanz nicht ausgeglichen ist, ist das Defizit in Abwägung der öffentlichen Interessen hinnehmbar.

Belange des Artenschutzes

Wie bereits ausgeführt, ist der Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereichs nicht umgesetzt. Die Beurteilung einer möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist daher auf der Grundlage der derzeit vorhandenen Nutzungen vorzunehmen. Der Änderungsbereich wird vollständig als Intensivacker genutzt. Die Wohngrundstücke im Süden grenzen unmittelbar an. Es ist kein Ackerrandstreifen ausgebildet. Insofern kann eine Betroffenheit von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche ist auch eine Betroffenheit von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) im Hinblick auf die lokale Population nicht festzustellen. Eine Inanspruchnahme der Flächen wird nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. vor der Neuansaat erfolgen, so dass weder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG noch Ziffer 3 zu erwarten ist.

Als Fazit ergibt sich demnach, dass Belange des speziellen Artenschutzes mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

8.2 Belange der Bevölkerung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nur wenige zusätzliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ermöglicht (voraussichtlich 6 Grundstücke). Damit sind keine relevanten Auswirkungen auf die Bevölkerung verbunden.

Ebenso ist trotz des Verzichts auf die Festsetzung einer Kindertagesstätte eine ausreichende Versorgung mit KiTa-Plätzen im Stadtgebiet gegeben (vgl. hierzu Pkt. 6.4).

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzliche Einrichtung erforderlich ist. Der Verzicht auf die bisher im Plangebiet festgesetzte Kindertagesstätte ist somit zu vertreten.

8.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit des Wohngebietes insgesamt wird durch die geringfügige Vergrößerung der Wohnbaufläche und den teilweisen Verzicht auf bisher festgesetzten Grünflächen nicht beeinträchtigt (vgl. hierzu Pkt. 6.5).

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Hinweis: Die baugestalterischen Festsetzungen gelten nicht mehr.

Merseburg, den

.....
Oberbürgermeister

.....
Siegel