

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Landsberg  
Köthener Straße 2  
06188 Landsberg**



Projekt:

**2. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 3 - BP 18 „Wohnbebauung  
Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ OT Landsberg  
gemäß § 13 BauGB**

**Begründung zum Entwurf**

Erstellt:

**Juni 2025**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

22-054

geprüft:

  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                 | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>            | <b>4</b>     |
| <b>2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung.....</b>                      | <b>5</b>     |
| 2.1 Plangrundlage .....                                                   | 5            |
| 2.2 Planungsverfahren .....                                               | 5            |
| 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....       | 6            |
| <b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>                                            | <b>6</b>     |
| <b>4 Übergeordnete Planungen .....</b>                                    | <b>7</b>     |
| 4.1 Landesplanung .....                                                   | 7            |
| 4.2 Regionalplanung.....                                                  | 8            |
| 4.3 Flächennutzungsplanung.....                                           | 8            |
| <b>5 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                       | <b>9</b>     |
| 5.1 B-Plan Nr. 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ . | 9            |
| 5.2 Grünordnerische Maßnahmen .....                                       | 10           |
| 5.3 Örtliche Bauvorschriften .....                                        | 11           |
| <b>6 Geplante Änderungen.....</b>                                         | <b>11</b>    |
| 6.1 Zeichnerische Änderungen .....                                        | 11           |
| 6.2 Änderungen textlicher Festsetzungen.....                              | 16           |
| 6.3 Änderung örtlicher Bauvorschriften.....                               | 17           |
| <b>7 Flächenbilanz .....</b>                                              | <b>18</b>    |
| <b>8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>                          | <b>19</b>    |
| <b>9 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....</b>                          | <b>21</b>    |
| 9.1 Rechtliche Grundlagen .....                                           | 21           |
| 9.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....                               | 21           |
| 9.3 Beschreibung des Plangebietes .....                                   | 22           |
| 9.4 Gegenstand der Untersuchung .....                                     | 23           |
| 9.5 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen .....                          | 24           |
| 9.6 Bestandsaufnahme relevanter Arten.....                                | 26           |
| 9.6.1 Vögel .....                                                         | 26           |
| 9.7 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....         | 26           |
| 9.7.1 Vögel .....                                                         | 26           |
| 9.8 Hinweise zur geplanten B-Planänderung .....                           | 27           |
| <b>10 Schall-Immissionsschutz .....</b>                                   | <b>27</b>    |
| 10.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet .....               | 28           |
| 10.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....           | 28           |
| <b>11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>                    | <b>29</b>    |
| <b>Quellenverzeichnis.....</b>                                            | <b>30</b>    |

## Tabellenverzeichnis

|         |                                                                        |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ..... | 5  |
| Tab. 2: | Pflanzliste .....                                                      | 10 |
| Tab. 3: | Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....                 | 18 |
| Tab. 4: | Übersicht über die Biotopie im Plangebiet .....                        | 20 |
| Tab. 5: | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....                                | 20 |
| Tab. 6: | artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....                                 | 22 |
| Tab. 7: | potentielle Artgruppen im Plangebiet .....                             | 24 |
| Tab. 8: | Betroffenheit von Brutvögel.....                                       | 27 |

## Abbildungsverzeichnis

|          |                                                                            |    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1:  | Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung.....                       | 7  |
| Abb. 2:  | Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Landsberg.....                      | 8  |
| Abb. 3:  | Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18.....                   | 9  |
| Abb. 4:  | Änderungsbereich 1 .....                                                   | 12 |
| Abb. 5:  | Änderungsbereich 2 .....                                                   | 13 |
| Abb. 6:  | Änderungsbereich 3 .....                                                   | 13 |
| Abb. 7:  | Änderungsbereiche 4 und 8.....                                             | 14 |
| Abb. 8:  | Änderungsbereich 5 .....                                                   | 14 |
| Abb. 9:  | Änderungsbereich 6 .....                                                   | 15 |
| Abb. 10: | Änderungsbereich 7 .....                                                   | 15 |
| Abb. 11: | Zustand des Plangebietes mit vorangeschrittenen Erschließungsarbeiten..... | 23 |

## Anlagenverzeichnis

|           |                                                                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1: | Protokoll: Artenschutzfachliche Begutachtung durch die Büro Knoblich GmbH<br>Landschaftsarchitekten vom 29.07.2021, Zschepplin |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Landsberg, nördlich des historischen Stadtkerns und dem Kapellenberg mit der romanischen Doppelkapelle, nahe des S-Bahnhofes Landsberg (b. Halle/Saale) und südlich der Haupteisenbahnstrecke Berlin-Halle mit dem nördlich daran angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“, genehmigt am 17.02.1997, in Kraft getreten am 21.03.1997, wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes und den zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen. Schon damals vorhandene Bebauung wurde städtebaulich überplant.

Mittlerweile ist die Erschließung des geplanten Wohngebietes auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig abgeschlossen. Jedoch haben sich im Laufe der Zeit einige Rahmenbedingungen geändert, weswegen der bisher rechtskräftige Bebauungsplan den an das Gebiet gestellten Anforderungen teilweise nicht mehr gerecht werden kann. Somit wird der Bebauungsplan mit der vorliegenden 2. Änderung im Rahmen einer Teiländerung an die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen angepasst.

Dazu sollen u.a.

- im nördlichen Bereich die Lage eines öffentlichen Fußgängerbereichs verändert (Nr. 1),
- im südlichen Bereich auf eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes verzichtet (Nr. 4)
- im südöstlichen Bereich eine Verbindung zwischen Hertzstraße und Robert-Schumann-Ring in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen (Nr. 5)
- auf die Festsetzung von 2 öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten
  - o einer privaten Grünfläche im Süden, in Verlängerung der Kepplerstraße und
  - o einer privaten Grünfläche zwischen Galileistraße und Kopernikusstraßeverzichtet (Nr. 8) sowie
- das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Mit dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen B-Plans entsprechend der aktuell gültigen rechtlichen Grundlagen geprüft.

Bei der Errichtung der Bestandsbebauung wurden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren regelmäßig Befreiungsanträge von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt. Die Stadt beabsichtigt mit der 2. Änderung eine abschließende Regelung für die künftige Bebauung. So soll beispielsweise künftig die Errichtung von Stadtvillen zulässig sein. Dafür muss das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Die Änderungsbereiche und Änderungen in den textlichen Festsetzungen werden in der Planzeichnung farblich hervorgehoben dargestellt. Das Kompensationserfordernis wird neu bilanziert. Zudem soll die Plangrundlage für den Änderungsbereich entsprechend dem aktuellen Stand der Technik digitalisiert werden. Ebenso wird die Grundstücksteilung gemäß dem aktuellen Flurstückskataster dargestellt.

Die vorliegende Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung und die dem Gesamtplan zugrundeliegende Abwägung nicht berührt werden. Das grundsätzliche Plan- und Erschließungskonzept soll beibehalten werden.

## 2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

### 2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als planerische Unterlage dient die Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten, bereitgestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeoLSA) mit Stand vom 10.06.2022 (© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, Abgabe: 2022, Az.: B82-7007190-2022, Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeoLSA), der Hausumringe mit Stand: 06/2025, sowie der rechtskräftige B-Plan Nr. 18 „Wohnbebauung am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“. Gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsplan vom 21.03.1997 wird die vorliegende 2. Änderung im aktuellen amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 32N dargestellt, was zu geringfügigen Flächenabweichungen zwischen den beiden Plänen führen kann.

### 2.2 Planungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung und die dem Gesamtplan zugrundeliegende Abwägung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18  
„Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                | Gesetzliche Grundlage                   | Datum/ Zeitraum |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                                        | § 2 Abs. 1 BauGB                        |                 |
| 2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses                                                                     | § 3 Abs. 2 BauGB                        |                 |
| 3. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und der Nachbargemeinden zum Planentwurf und der Begründung               | § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB         |                 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der Begründung                                                                                                                                                                | § 3 Abs. 2 BauGB                        |                 |
| 5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB |                 |
| 6. Satzungsbeschluss                                                                                                                                                                                                          | § 10 Abs. 1 BauGB                       |                 |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                    | Gesetzliche Grundlage | Datum/ Zeitraum |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 7. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung | § 3 Abs. 2 BauGB      |                 |
| 8. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplanes                                                       | § 10 Abs. 3 BauGB     |                 |

### 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

### 3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Landsberg im Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Landsberg, zwischen dem südlich gelegenen Kapellenberg und der ca. 100 m nördlich verlaufenden Haupteisenbahnstrecke Berlin-Halle. Westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung im Bestand. Im Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohnbebauung am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 60/5, 60/6, 46/24 (tlw.), 1391-1395, 1564-1572, 1574, 1575, 1774-1777, 1799, 1803, 1823-1825, 1942-1944, 1969, 1970 (tlw.), 1971, 1972 (tlw.), 1973, 2004-2009, 2027-2031, 2032 (tlw.), 2033-2037 und 2051-2092 in der Flur 2 der Gemarkung Landsberg auf einer Fläche von ca. 6,0 ha. Er ist in nachfolgender Abb. 1 dargestellt. Die Abgrenzung und Kenntlichmachung der 7 Änderungsbereiche erfolgt in der Planzeichnung mittels Farbsignatur und Nummerierung. Die Bereiche ohne Änderung werden ausgegraut dargestellt.

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Landsberg, Flur 2 begrenzt:

- im Norden: Flurstücke Nr. 1264, 1266, 1268 und 2032 (tlw., Landwirtschaftsfläche), 1974 (Bahnhofstraße),
- im Osten: Flurstück Nr. 75/3 (Landwirtschaftsfläche)
- im Süden: Flurstücke Nr. 80/9 (Tornaer Weg) 1289, 1294, 1300, 1524, 1527, 1836, 1838 und 1841 (Wohnbebauung im Bestand)

- 

---

Seite 7

## 4.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. Die Stadt Landsberg ist gemäß Karte 1 des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) als Grundzentrum mit Sozialeinrichtungen (Gymnasium) und als Standort für Kultur- und Denkmalpflege (Doppelkapelle) sowie als Vorrangstandort für landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Gemäß Karte 12b des Sachlichen Teilplans Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle (STp ZO 2019), befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des dargestellten Zentralen Ortes. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

## 4.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landsberg, genehmigt am 09.04.2018, bekanntgemacht am 09.05.2018, ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) ist seit 08.05.2024 wirksam. Darin wurden nur für einzelne Flächen des Gemeindegebietes die Darstellungen geändert.

Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet entsprechend der vorliegenden Planung eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) dar (s. Abb. 2). Somit ist die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

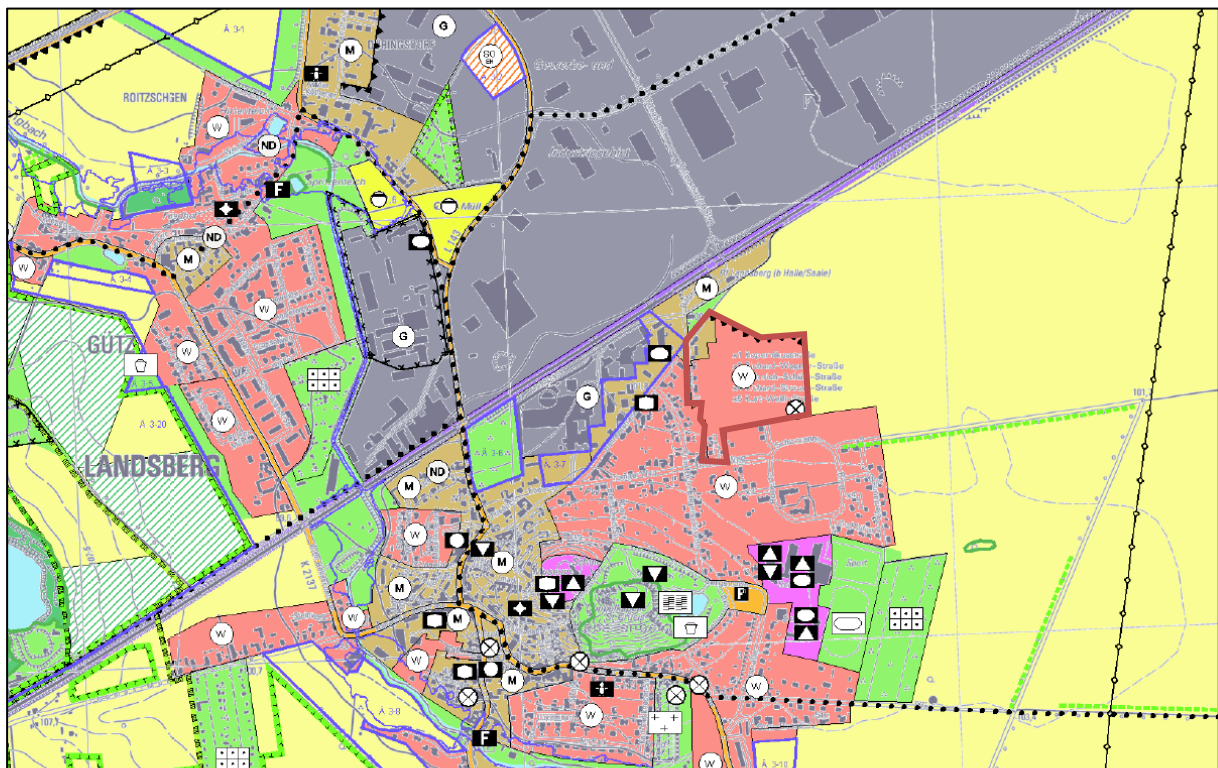


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Landsberg  
(Quelle: Stadt Landsberg)



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans





Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gerichtlich für unwirksam erklärt. Zur Unterscheidbarkeit wird die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes folgend als 2. Änderung bezeichnet.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden einzelne zeichnerische Festsetzungen in Teilbereichen geändert und textliche Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen im Kapitel 6 der vorliegenden Begründung angepasst.

Die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben mit Ausnahme der Anpassung der der Höhe der baulichen Anlagen in den M11 bzw. WA2 bis WA12 unverändert. Das Erschließungskonzept und das Ver- und Entsorgungskonzept sowie die Freiflächengestaltung bleiben ebenfalls im Wesentlichen unverändert.

## 5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen als Straßenbegleitgrün und einschließlich Spielplatz insgesamt 65 Einzelbäume und 4 Sträucher zum Anpflanzen von doppelseitigen Alleen entlang der Haupteerschließungsstraßen und zur Begrünung festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung 7.2 der 2. Änderung wird festgesetzt, dass die Anzahl an Einzelbäumen und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches in den öffentlichen Grünflächen anzupflanzen sind. Eine ortskonkrete Festsetzung entfällt.

Als weitere Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Begrünung des Spielplatzes mit standortgerechten Bäumen und Gehölzgruppen
- Begrünung von Straßenrändern und Grünflächen im Straßenraum mit Bodendeckern
- Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten

Es sollen standortgerechte Gehölzarten entsprechend der Pflanzenliste (s. Tab. 2) eingesetzt werden. Die Wahl der Gehölzarten ist auf Grundlage der Standortverhältnisse vorzunehmen. Folgende Gehölzarten werden zur Pflanzung vorgeschlagen:

Tab. 2: Pflanzliste

| Bäume                                          | Sträucher                                             |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Echte Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )         | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )                      |
| Apfel ( <i>Malus sp.</i> )                     | Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )    |
| Birne ( <i>Pyrus sp.</i> )                     | Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )          |
| (Vogel-)Kirsche, Pflaume ( <i>Prunus sp.</i> ) | Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )          |
| Echte Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )         | Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )                 |
| Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )         | Gewöhnlicher Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )    |
| Platane ( <i>Platanus</i> )                    | Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )       |
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )         | Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )                   |
| Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )    | Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )           | Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )      |
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )            | Alpen-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )          |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )          | Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )                  |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )          | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )          |

| Bäume                                  | Sträucher                             |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Rotdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> ) | Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> ) |

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtskräftigen B-Plan werden zwei örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA zur Dachform („Steildächer“), Dachneigung (35°-49°) und zur Befestigung untergeordneter Verkehrsflächen getroffen und festgesetzt. Diese werden mit der vorliegenden 2. Änderung geändert (s. Kap. 6.2).

## 6 Geplante Änderungen

Die folgenden Änderungsbereiche sind gemäß Planeinschrieb mittels Randsignatur farblich hervorgehoben und nummeriert. Alle übrigen Flächen und Planzeichen ohne Änderung sind ausgegraut dargestellt. Es wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die Darstellung der Einzelsignatur für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und somit auf die standortkonkrete Festsetzung verzichtet. Mit der textlichen Festsetzung 7.2 wird sichergestellt, dass die Maßnahme in Art und Umfang gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß Nutzungsschablone wird verzichtet, da es dieser Festsetzung bei der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet nicht bedarf.

### 6.1 Zeichnerische Änderungen

Folgende zeichnerische Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 werden geändert:

~~Streichung~~  
~~Einfügung~~

#### Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten MI1, WA2 und WA9 bis WA12 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone wie folgt geändert:

#### ~~2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß~~

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entfällt in allen Baugebieten, da durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen i.V.m. der Festsetzung von Dachformen die zulässige Ausnutzung des Grundstücks hinreichend beschrieben ist.

#### ~~2.8 Höhe baulicher Anlagen, (in m ... über einem Bezugspunkt) als Höchstmaß: Traufhöhe (TH)~~

~~OK 9,0~~ maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Höhenbezugspunkt

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Traufhöhe (TH) von 5,0 m bzw. 8,0 m und als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe „über Straße“ festsetzt, wird mit der vorliegenden 2. Änderung die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in den Baugebieten mit 9,0 m über Höhenbezugspunkt gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Damit ist beispielsweise die Errichtung von Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss möglich. Die absolute Gebäudehöhe (OK) entspricht der Firsthöhe (FH) und ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante First bzw. Dach.

Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung nachrichtlich eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016). Die Höhen sind der mittlerweile realisierten Straßenplanung entnommen und entsprechen dem Niveau der das Plangebiet erschließenden Straßen.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich die zulässige Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird gewahrt und nicht beeinträchtigt.

**Änderungsbereich 1:** Die nördlich des WA9 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußgängerbereich wird auf die gegenüberliegende, nördliche Straßenseite der Straße A1 verlegt. Die öffentliche Grünfläche nördlich ist von dieser Änderung nicht betroffen. Der festgesetzte Straßenquerschnitt des Straßentyps A von 6,75 m (Fahrbahn inklusive Gehweg und Sicherheitsraum) bleibt mit der Änderung erhalten. Mit der Umverlegung von Straße und Gehweg wird die Querungsnotwendigkeit für Fußgänger minimiert und ein durchgängiger Gehweg entlang der öffentlichen Grünfläche bis zur Bahnhofstraße gewährleistet.

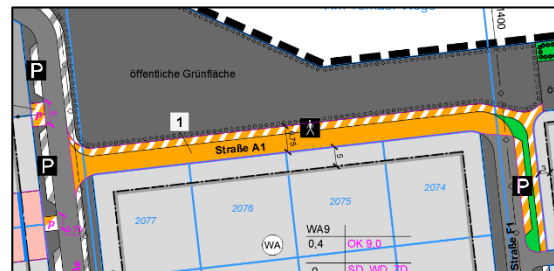
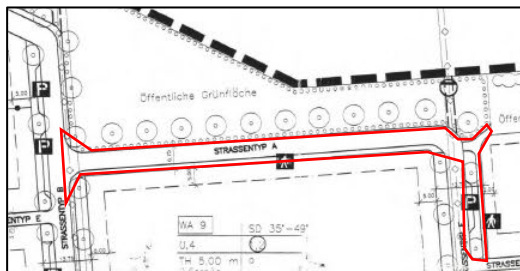


Abb. 4: Änderungsbereich 1

**Änderungsbereich 2:** Östlich angrenzend an das MI1 und das WA2 wird auf einer Länge von 6 m die öffentliche Grünfläche und ein Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkfläche zurückgenommen und beide Baugebiete mit einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grundstückszufahrt mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden, um in diesem Bereich private Grundstückszufahrten (p) zu den Flurstücken 2052 und 2053 errichten zu können.

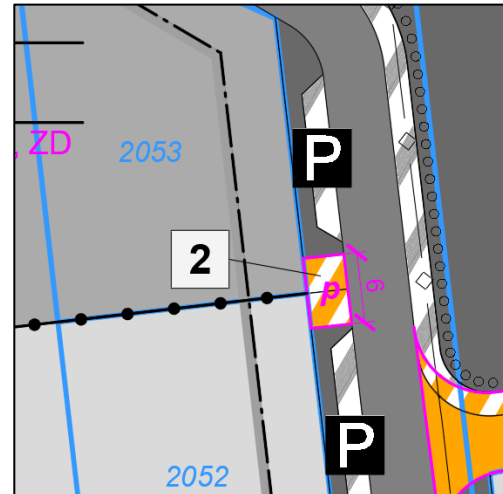
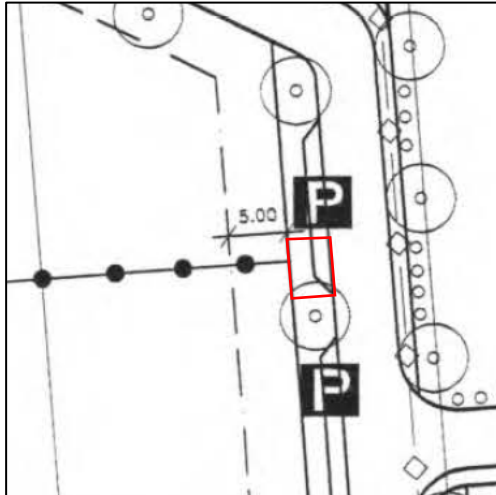


Abb. 5: Änderungsbereich 2

**Änderungsbereich 3:** Die mit „Straßentyp E“ bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des WA2 wird überwiegend zugunsten der Vergrößerung des WA2 zurückgenommen und als allgemeines Wohngebiet (WA2) sowie teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Grundstückszufahrt (p) festgesetzt. Die Baugrenze wird entsprechend dem nördlichen und südlichen Verlauf durchgehend mit einem Grenzabstand von 5 m festgesetzt. Damit erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche. Auf die öffentliche Verkehrsfläche kann verzichtet werden, da die Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch angrenzende Verkehrsflächen gesichert ist.

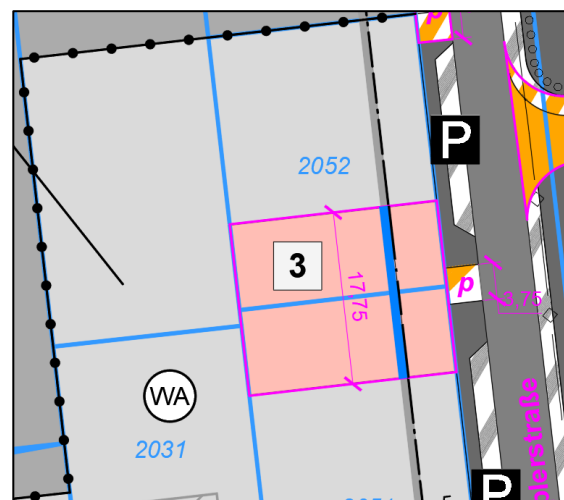
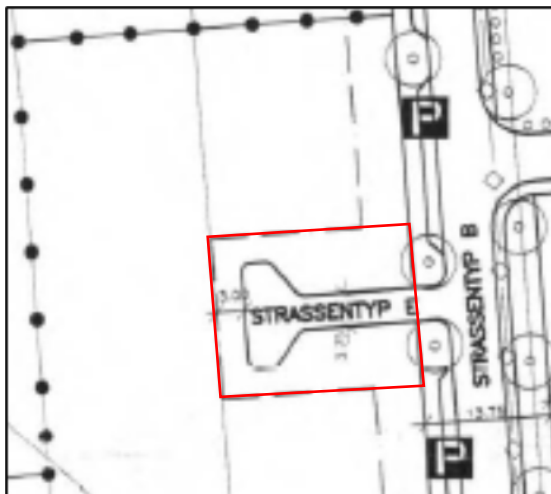


Abb. 6: Änderungsbereich 3

Ebenso wird die, südlich des WA11 angrenzende, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz vollständig zurückgenommen und als allgemeines Wohngebiet (WA11) festgesetzt.

Die Rücknahme des Spielplatzes erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich bereits in ca. 150 m Entfernung in südlicher Richtung ein öffentlicher Spielplatz befindet und innerhalb des Geltungsbereich, nördlich des WA12, ein weiterer öffentlicher Spielplatz für das Wohngebiet zu errichten ist.



Das Baufenster innerhalb des WA11 wird im südlichen und westlichen Bereich so angepasst, dass es straßenparallel mit einer durchgängigen Tiefe von 26 m verläuft.

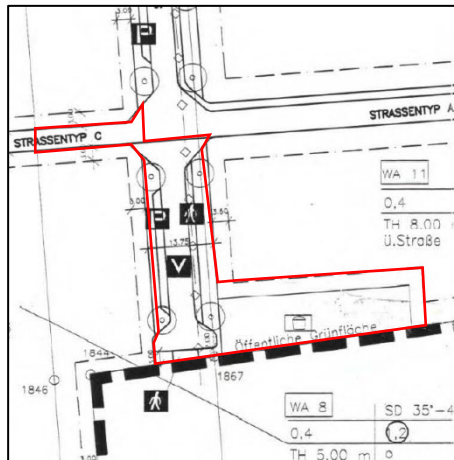
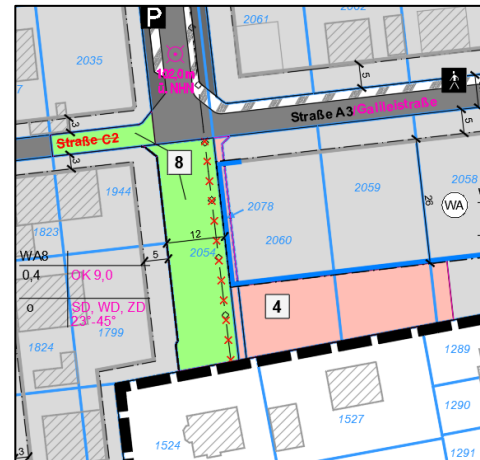


Abb. 7: Änderungsbereiche 4 und 8



**Änderungsbereich 5:** Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche, die öffentliche Parkfläche und der öffentliche Fußgängerbereich (Straßentyp B) im südöstlichen Plangebiet werden vollständig zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer durchgängigen Breite von 5,5 m sowie öffentlicher Grünflächen (Straßenbegleitgrün) zurückgenommen. Die neu festgesetzte Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Wohngebietes und verbindet dieses mit dem südlich gelegenen Robert-Schumann-Ring.

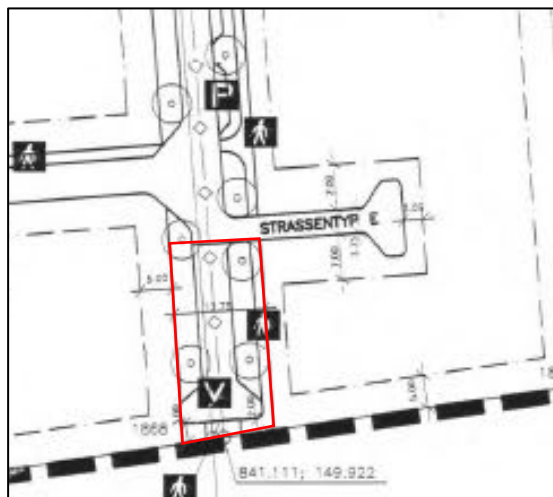
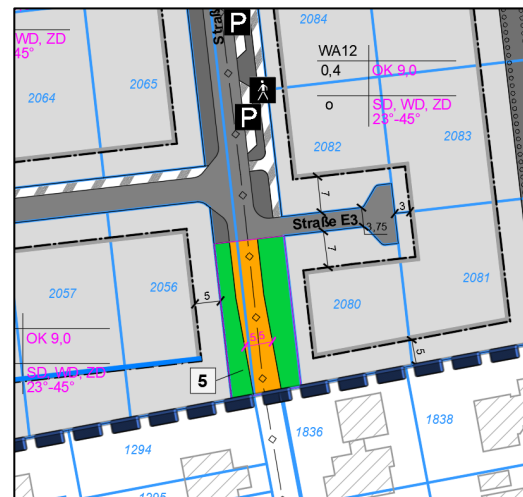


Abb. 8: Änderungsbereich 5



**Änderungsbereich 6:** Die Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfall wird zurückgenommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird beibehalten, da sie für den Grünausgleich benötigt wird.

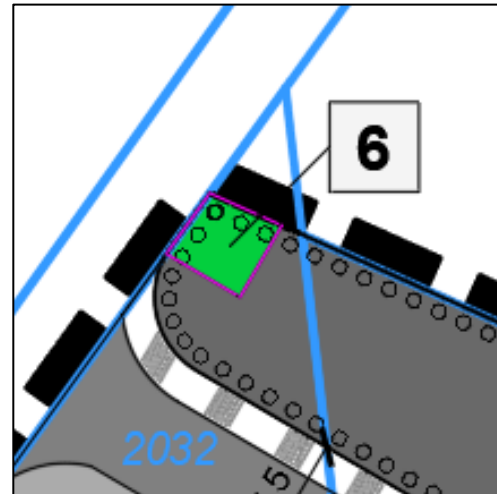
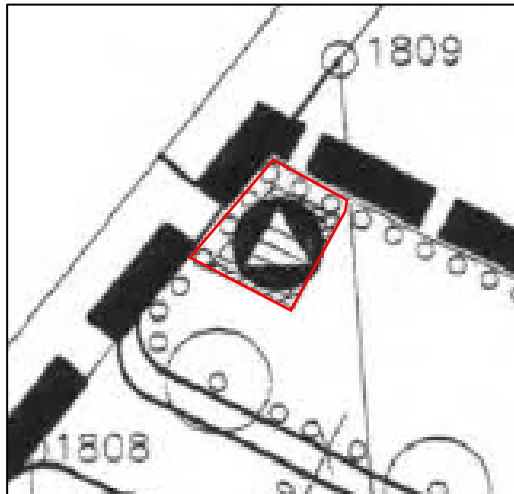


Abb. 9: Änderungsbereich 6

**Änderungsbereich 7:** Auf den Flurstücken 2006 und 2034 wird eine ca. 78 m<sup>2</sup> große, bereits als Verkehrsfläche baulich hergestellte Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im rechtskräftigen B-Plan ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird auch die Baugrenze auf dem Flurstück 2007 an die Gegebenheiten angepasst.

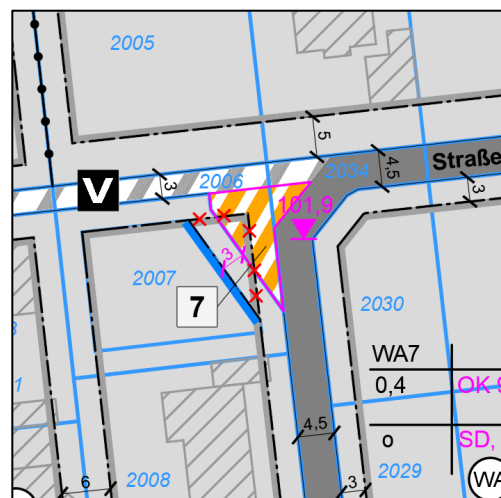


Abb. 10: Änderungsbereich 7

**Änderungsbereich 8:** Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Fläche mit angrenzender öffentlicher Parkfläche und öffentlichem Fußgängerbereich („Straßentyp B“) auf den Flurstücken Nr. 2054 und 2078 in der Flur 2 der Gemarkung Landsberg zwischen WA8 und WA11 wird vollständig zurückgenommen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als privater Erholungsgarten festgesetzt. Auf die Verkehrsfläche kann verzichtet werden, da die Erschließung des angrenzenden Flurstücks Nr. 1799 über die Kopernikusstraße gesichert ist.

Ebenso wird der Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Straße C2“ mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die bisher nicht baulich umgesetzt worden ist, auch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als privater Erholungsgarten festgesetzt. Eine Anpassung der benachbarten Baugrenzen erfolgt in diesem Bereich nicht. Im westlichen Teil, auf dem Flurstück 1825 ist die Fahrbahn bereits hergestellt und wird so belassen (s. Abb. 7).

## 6.2 Änderungen textlicher Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans werden geändert:

~~Streichung~~

Einfügung

Die Nummerierung erfolgt im rechtskräftigen B-Plan entsprechend der Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) und wird im Zuge der 2. Änderung beibehalten und fortgeführt.

~~1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB).~~

Die Streichung erfolgt, da diese Festsetzung allgemeingültig ist und keiner Festsetzung bedarf.

~~2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zugunsten der Versorgungsträger Wasser und Abwasser werden für die Grundstücke, welche die Trinkwasserleitung DN 200 bzw. den Hauptsammler Abwasser queren, Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.~~

Die Streichung erfolgt aufgrund der Anpassung an die aktuelle Situation. So gibt es innerhalb des Geltungsbereiches kein Erfordernis für die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, zumal die überbaubare Grundstücksfläche bereits den Grenzabständen von 3-5 m entspricht.

2.8 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).

Es werden gemäß Planeinschrieb untere Höhenbezugspunkte für die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) nachrichtlich dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Oberfläche des Straßenbelags gemäß Deckenhöhenplan der Ausführungsplanung zum Wohngebiet Tornaer Weg/Bahnhofstraße. Der obere Höhenbezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK).

~~4.1 Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, sowie 10 % der Fläche mit Gehölzen bis 4 m in Gruppen von mehr als 3 Stück zu bepflanzen.~~

Die Festsetzung 4.1 wird als Festsetzung 7.1 neu formuliert und konkretisiert.

~~4.2 Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist darauf zu achten, dass keine Giftpflanzen zum Einsatz kommen.~~

Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis, der als solcher in die Planunterlagen aufgenommen wird.

~~4.3 Die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrsbegleitgrün und in Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten Gehölzarten laut Pflanzliste zwingend vorgeschrieben.~~



~~4.4 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist so zu gestalten, dass der maximale Abflussbeiwert von 0,2 nicht überschritten wird.~~

Gemäß § 79b WG LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Mit der Streichung der textlichen Festsetzung 4.4 wird der Tatsache Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Grund hierfür sind grundwasserstauende Horizonte bzw. anstehendes Schichtenwasser. Aus diesem Grund wurde im Baugebiet eine Mischwasserkanalisation errichtet, welche auch die Niederschlagswässer der anliegenden befestigten Flächen der Privatgrundstücke aufnehmen kann. Im Rahmen der mittlerweile gestellten Entwässerungsanträge wurde die Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal vorgegeben (Anschluss- und Benutzungszwang) und für die bereits realisierten Bauvorhaben Anträgen auf Befreiung nach § 31 BauGB von der o.g. bauplanungsrechtlichen Festsetzung des B-Planes zugestimmt.

**7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

7.1 Je 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ein Baum als Hochstamm mit einer Qualität als 3xv, mDb, StU 8-10 cm und 5 Sträucher oder 40 m<sup>2</sup> zusammenhängende Gehölzfläche mit einer Qualität als 2xv, oB, 100-150 cm anzupflanzen. Der Abstand der Gehölze innerhalb der Gehölzfläche hat mind. 1,50 m zueinander zu betragen. Zu verwenden sind die Arten gemäß der Pflanzliste.

7.2 Entlang der öffentlich gewidmeten Planstraßen und als Einfriedung des Spielplatzes sind in den öffentlichen Grünflächen mindestens 65 Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität als 3xv, mDb, StU 14-16 cm und 4 Sträucher mit einer Qualität als 2xv, oB, 100-150 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten gemäß der in der Begründung vorgeschlagenen Pflanzliste.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird mit dieser Festsetzung auf eine ortskonkrete Festsetzung der anzupflanzenden Gehölze verzichtet. Die Pflanzliste (s. Tab. 2) wird gekürzt. Insbesondere nicht heimische und nicht standortgerechte Arten werden gestrichen.

**6.3 Änderung örtlicher Bauvorschriften**

Folgende örtliche Bauvorschrift wird gestrichen:

~~1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Steildächer mit Dachneigungen von 35 Grad bis 49 Grad zulässig.~~

Gemäß Nutzungsschablone wird im Rahmen der 2. Änderung in den Baugebieten MI1 und WA2 bis WA12 als örtliche Bauvorschrift die Dachform als Satteldach (SD), Walmdach (WD) bzw. Zeltdach (ZD) und die Dachneigung mit 23°-45° festgesetzt.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften dient der Zulässigkeit zeitgemäßer Bauformen, wie bspw. Stadtvillen mit geringer geneigten Dächern und der variableren Dachformen.

Somit verbleibt als örtliche Bauvorschrift folgende Festsetzung:

2. Die Befestigung der untergeordneten Verkehrs-, Park- und Hofflächen ist nur in wasser-durchlässigem Aufbau (z.B. weitfugig verlegten Pflaster, kleinteilige Natursteine, Ziegel oder Schotterrasen) herzustellen.

## 7 Flächenbilanz

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es bilanziell zu leichten Änderungen für die geplanten Flächennutzungen. In der folgenden Tabelle sind die Flächen-anteile der jeweiligen Nutzungsbestimmungen des aktuell rechtskräftigen B-Plans (Bestand) mit den Flächenanteilen bei Änderung des B-Plans (Planung) gegenübergestellt.

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

| Nutzung                                                                                                        | Fläche (m²)<br>Bestand | Fläche (m²)<br>Planung | Differenz     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| <b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>                                                                             | <b>38.380</b>          | <b>40.183</b>          | <b>+1.803</b> |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)                                                                        | 15.752                 | 16.073                 | +321          |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                            | 23.628                 | 24.110                 | +482          |
| <b>Mischgebiete (MI)</b>                                                                                       | <b>5.092</b>           | <b>5.092</b>           | <b>0</b>      |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)                                                                        | 2.037                  | 2.037                  |               |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                            | 3.055                  | 3.055                  |               |
| <b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>                                                                       | <b>5.577</b>           | <b>5.564</b>           | <b>-13</b>    |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“</b>                                  | <b>0</b>               | <b>34</b>              | <b>+34</b>    |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“</b>                                      | <b>454</b>             | <b>394</b>             | <b>-60</b>    |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“</b>                               | <b>1.271</b>           | <b>1.422</b>           | <b>+156</b>   |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“</b>                                  | <b>1.074</b>           | <b>488</b>             | <b>-586</b>   |
| <b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> | <b>20</b>              | <b>0</b>               | <b>-20</b>    |
| <b>öffentliche Grünflächen „Straßenbegleitgrün“</b>                                                            | <b>5.260</b>           | <b>5.036</b>           | <b>-224</b>   |
| <b>öffentliche Grünflächen „Spielplatz“</b>                                                                    | <b>1.459</b>           | <b>860</b>             | <b>-599</b>   |
| <b>private Grünflächen „Feldhecke“</b>                                                                         | <b>871</b>             | <b>871</b>             | <b>0</b>      |

| Nutzung                                        | Fläche (m²)<br>Bestand | Fläche (m²)<br>Planung | Differenz |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Private Grünflächen „privater Erholungsgarten“ | 0                      | 674                    | +674      |
| Summe                                          | 60.458                 | 60.458                 | 0         |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ weist eine Gesamtfläche von rund 6 ha auf. Knapp 4,1 ha sind als allgemeines Wohngebiet (WA) und rund 0,5 ha als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Bei einer GRZ von jeweils 0,4 können im WA bis zu 1,63 ha und im MI bis zu 0,2 ha dauerhaft baulich beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 Prozent für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf insgesamt rund 2,76 ha erhöhen.

Für Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 0,8 ha vollständig überbaubare Fläche zum Ansatz gebracht. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt. Geringfügige Abweichungen zum Originalplan resultieren aus der Transformation in das aktuelle Koordinatensystem.

Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, sind für den Gesamtplan nicht erheblich und haben auf die Funktionsfähigkeit der festgesetzten Grünflächen keine Auswirkungen. Vielmehr wird mit der vorliegenden Planung der Grünanteil dahingehend erhöht, dass sich die nicht überbaubare Grundstücksfläche um ca. 500 m² erhöht und die Verkehrsflächen um insgesamt ca. 500 m² verringert werden.

## 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandssituation basiert auf dem rechtskräftigen B-Plan, der vorliegend geändert wird. Demnach handelt es sich bei dem B-Plangebiet um einen Siedlungsstandort mit Einzelhäusern, Gärten, Spielflächen, Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen, die gemäß Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Eine biotopbezogene Bilanzierung hat mittels Grünordnungsplan bei der Aufstellung des B-Plans im Jahr 1997 stattgefunden. Etwaige Eingriffe, die zu dem Bestandsplan führen, wurden demnach bereits bilanziert und gelten als ausgeglichen.

Mit der 2. Änderung des B-Plans werden in Teilen Nutzungsbestimmungen umgewidmet, wodurch sich Änderungen hinsichtlich des Umfangs von bebauten Flächen, Grünanlagen, Spielflächen und Verkehrsanlagen ergeben (s. Tab. 3).

Für die Bilanzierung der Eingriffe durch die geplante 2. Änderungen des B-Plans wurden die Biotopwerte entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (2004) mit letzter Änderung des Bewertungsmodells vom 24.11.2006 herangezogen und der Bestands- dem Planwert gegenübergestellt (vgl. Tab. 3). Im Ergebnis fällt der Planwert mit der 2. Änderung des B-Plans höher aus, als im Bestandswert, wodurch kein Kompensationserfordernis besteht.

Tab. 4: Übersicht über die Biotope im Plangebiet  
(Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan)

| Biotop-code  | Beschreibung                                                                                                              | Biotopwert | Fläche in m <sup>2</sup> |               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|---------------|
|              |                                                                                                                           | WE         | Bestand                  | Planung       |
| PYY          | Sonstige Grünanlage nicht parkartig<br>(inkl. nicht überbaubare Grundstücksfläche,<br>öffentliche und private Grünfläche) | 7          | 32.814                   | 33.396        |
| BS           | bebaute Fläche, Siedlung<br>(überbaubare Grundstücksfläche – WA, MI)                                                      | 0          | 17.789                   | 18.380        |
| VSB          | Verkehrsfläche (gesamt)                                                                                                   | 0          | 8.376                    | 7.822         |
| PS           | Sport-/Spiel-/Erholungsanlage                                                                                             | 4          | 1.459                    | 860           |
| BE           | Ver- und Entsorgungsanlage                                                                                                | 0          | 20                       | 0             |
| <b>Summe</b> |                                                                                                                           |            | <b>60.458</b>            | <b>60.458</b> |

Tab. 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

| Biotope                             |                                       |                        | Bestandswert<br>B-Plan Bestand |                   | Zielwert<br>Planänderung       |                  |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| Code                                | Biotoptyp (Bestand)                   | Ausgangs-<br>wert (WE) | Fläche<br>(in m <sup>2</sup> ) | Bestandswert (WE) | Fläche<br>(in m <sup>2</sup> ) | Planwert<br>(WE) |
| PYY                                 | Sonstige Grünanlage                   | 7                      | 23.920                         | 167.440           | 24.531                         | 171.717          |
| BS                                  | Bebaute Fläche, Siedlung <sup>1</sup> | 0                      | 26.683                         | 0                 | 27.165                         | 0                |
| PS                                  | Spielfläche                           | 4                      | 1.459                          | 5.836             | 860                            | 3.440            |
| VSB                                 | Verkehrsfläche                        | 0                      | 8.376                          | 0                 | 7.902                          | 0                |
| BE                                  | Ver- und Entsorgungsanlage            | 0                      | 20                             | 0                 | 0                              | 0                |
| <b>Summe</b>                        |                                       |                        |                                | <b>173.276</b>    |                                | <b>175.157</b>   |
| <b>Differenz Planung zu Bestand</b> |                                       |                        |                                |                   |                                | <b>+1.881</b>    |

Bei der Gegenüberstellung des Bestandswerts (B-Plan Bestand) zum Zielwert (Planänderung) beträgt der Wertgewinn +1.881 WE. Die geplanten Änderungen führen daher nach Einschätzung der Stadt Landsberg nicht zu einem Kompensationserfordernis, sondern ist mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

<sup>1</sup> GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung um maximal 50 Prozent

## **9 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

### **9.1 Rechtliche Grundlagen**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden durch folgende Gesetze, Richtlinien und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestimmt:

- FFH-RL – Richtlinie 92/43/EWG
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz
- BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

### **9.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb besiedelter Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf Populationen bzw. einzelne Individuen einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust

der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 6: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

| Wirkfaktor                                                | bau-<br>bedingt | anlage-<br>bedingt | betriebs-<br>bedingt | potenzielle Auswirkungen                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen | X               | X                  | -                    | Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen                      |
| Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge                  | X               | -                  | X                    | Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten |
| Lärmimmissionen                                           | X               | -                  | (X)                  | Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten                                                      |
| Lichtimmissionen                                          | X               | -                  | (X)                  |                                                                                                           |
| Erschütterungen                                           | X               | -                  | -                    |                                                                                                           |
| Veränderung des Biotopbestandes                           | X               | X                  | -                    | Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen                      |

### 9.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemals intensiv genutzten Acker sowie auf ehemals verwilderten Ruderalflächen angrenzend zu bestehender Wohnbebauung (Abb. 10) und südlich eines Gewerbegebietes sowie der Bahnstrecke Halle-Bitterfeld (Abb. 1). Mittlerweile ist die Erschließung vollständig hergestellt und zahlreiche Wohngrundstücke sind auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ von 1997 bebaut und bezogen.

Im Osten schließen an das Plangebiet großflächige, intensiv genutzte Ackerflächen an, die durch die BAB 9 von der Umgebung größtenteils isoliert werden.

Zum Zeitpunkt der vor-Ort-Begehung im Mai 2022 war die Ruderalfläche von einer Vielzahl an typischen und toleranten Pflanzenarten geprägt: Schafgarbe, Distel, Johanniskraut, Wegwarte, Natternkopf, Malve, Königskerze, Klatschmohn, Beifuß, Skabiosen-Flockenblume u.v.m. Durch eine ausgesetzte Nutzung waren diese in vielen Bereichen mit einer Höhe von z.T. bis zu 1,5 m anzutreffen. Gehölze und geschützte Biotope befinden und befanden sich nicht im geplanten Eingriffsbereich. Die Abb. 10 zeigt den Zustand des Geltungsbereiches im Mai 2023 als Schrägluftaufnahme.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb der Grenzen von internationalen (SPA- und FFH-Gebiete) und nationalen (Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.) Schutzgebieten. Eine Betroffenheit von besonderen Schutzzwecken oder wertgebenden Arten von Schutzgebieten ist somit nicht gegeben.



Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen des vierten Bauabschnittes hat eine artenschutzrechtliche Begehung durch das Büro Knoblich (Juli 2021) stattgefunden. Für die Betrachtung des Artbestandes und der potentiellen Betroffenheit wurde zudem eine Datenabfrage bei der uNB sowie beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt gestellt, die jedoch keine Hinweise auf Artvorkommen für den Planungsraum erbracht haben. Ferner wurden die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Untersuchung aus dem Jahr 2018 herangezogen, die im Zuge des dritten Bauabschnittes durch die Firma Klammer durchgeführt wurde. Hieraus wurden als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln sowie die Anlage einer Ruderalflur zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Insekten entwickelt. Die Erkenntnisse der Untersuchung (2021) dient als Grundlage für die artenschutzrechtliche Einschätzung zur vorliegenden Planänderung (s. Anlage 1 der Begründung).



Abb. 11: Zustand des Plangebietes mit vorangeschrittenen Erschließungsarbeiten  
(BGS Bauherren Grundstücksservice GmbH, 27.06.2023)

Aufgrund der nahegelegenen Bahnstrecke, dem sich anschließenden Gewerbegebiet, der angrenzenden, sowie im Geltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung und der damit einhergehenden Störkulisse, kann das Vorkommen störungsempfindlicher Arten innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

#### **9.4 Gegenstand der Untersuchung**

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung werden die Auswirkungen auf den Artbestand im Plangebiet geprüft, die sich aus der Planänderung ergeben. Da zur Aufstellung des B-Plans im Jahr 1997 noch keine Regelung zur artenschutzrechtlichen Betrachtung im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bestanden hat, werden überdies auch überschlägig die Eingriffe betrachtet, die sich aus dem Gesamtplan ergeben. Dafür dienen die Ergebnisse des Artbestandes, der im Jahr 2021 bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich ermittelt wurde, als Grundlage. Es erfolgt demnach eine kurze artenschutzrechtliche Betrachtung des gesamten Plangebietes mit ergänzenden Hinweisen zu den Auswirkungen der geplanten B-Planänderung.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich aufgrund der Eingriffsart mit geringer Wirkweite ausschließlich auf den Geltungsbereich, da der Eingriff und die Nutzung des Plangebietes weder während der Bauzeit noch während der Betriebszeit relevant auf die umliegenden Habitatstrukturen (z.B. Intensivacker) einwirkt.

## 9.5 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 7: potentielle Artgruppen im Plangebiet

| Artengruppe | kein Vorkommen | erforderliche Prüfung der Betroffenheit | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großsäuger  | X              | -                                       | Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Landsberg und wird im Norden und Westen von Intensivacker umgeben. Zudem verläuft ca. 250 m nördlich eine Bahntrasse. Das Areal bietet für Großsäuger keine Wander- und Rückzugsmöglichkeiten. Das nächstgelegene Wolfsterritorium befindet sich im Raum Delitzsch innerhalb des Glücksburger Heide Gebietes. Fließgewässersysteme, die von Biber und Fischotter genutzt werden, kommen weder im Untersuchungsgebiet noch im weiteren Umfeld vor. Mit Großsäugern ist daher im Plangebiet nicht zu rechnen.                                                         |
| Fledermäuse | X              | -                                       | Aufgrund des fehlenden Gehölzbestandes sowie sonstiger möglicher Ruhestätten (Gebäude) ist im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse zu rechnen. Da jedoch aufgrund der ruderalen Staudenflur das Insektenangebot trotz der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hoch sein dürfte, ist eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat wahrscheinlich. Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, da diese nachtaktiv sind und sie während ihrer Jagdflüge keine Gefahr einer Beeinträchtigung besteht.                           |
| Kleinsäuger | X              | -                                       | Das Plangebiet, insbesondere die angrenzende Ackerfläche, bietet sich potentiell für eine Nutzung durch den Feldhamster ( <i>Cricetus cricetus</i> ) an. Dieser ist auch in der Region um Landsberg verbreitet (BfN 2019). In dem vom Bauvorhaben betroffenen Bereich wurde ein Vorkommen des Feldhamsters direkt nach der Getreideernte 2021 überprüft. Der Acker wurde dabei in 15 m breiten Streifen abgegangen. Auf der begangenen Fläche konnten weder Hamsterlöcher, noch Falllöcher festgestellt werden. Ein Vorkommen des Feldhamsters konnte damit im Untersuchungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. |
| Amphibien   | X              | -                                       | Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Laichgewässer), kann ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch während der artenschutzrechtlichen Untersuchung im Jahr 2021 konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien erbracht werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Artengruppe              | kein Vorkommen | erforderliche Prüfung der Betroffenheit | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reptilien                | X              | -                                       | Das Untersuchungsgebiet eignet sich grundsätzlich eher wenig für Vertreter der Reptilien, da keine strukturreichen Lebensräume (Steinhaufen, Holzansammlungen u.ä.) auf einer kleinräumigen Skala vorhanden sind und das Gebiet beinahe vollständig von einer hohen Vegetationsdecke bedeckt ist. Die dichte Ruderalflur bietet kaum offene Bodenstellen, die sich zur Eiablage oder zum Sonnenbaden eignen. Die Artengruppe Reptilien kann daher bei der weiteren Betrachtung entfallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schmetterlinge           | X              | -                                       | Grundsätzlich bietet das Plangebiet aufgrund der großflächigen Ruderalflur einen geeigneten Lebensraum für Schmetterlinge. Jedoch wurden relevante Futterpflanzen wie Nachtkerzen, Weidenröschen und Großer Wiesenknopf im Plangebiet nicht nachgewiesen, wodurch ein Vorkommen der streng geschützten Arten Nachtkerzenschwärmer und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ausgeschlossen werden kann. Eine weitere Betrachtung dieser Artengruppe entfällt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Libellen                 | X              | -                                       | Innerhalb des Plangebiets ist kein Oberflächengewässer vorhanden, welches als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnte, weshalb nicht mit einer Betroffenheit von Libellen im Plangebiet zu rechnen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Käfer                    | X              | -                                       | Ein Vorkommen xylobionter Käfer kann ausgeschlossen werden, da keine Gehölze im Plangebiet vorkommen. Ebenso können die in Sachsen-Anhalt vorkommenden Arten Heldbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> ) und der an Gewässer gebundene Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer ( <i>Graphoderus bilineatus</i> ) aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fische                   | X              | -                                       | Ein Vorkommen streng geschützter Fischarten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (keine Oberflächengewässer) ausgeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Weichtiere               | X              | -                                       | Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen (Oberflächengewässer) ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere (insbes. Muscheln und Egel) nicht gegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vögel                    | -              | X                                       | Im Plangebiet kommen Gehölzstrukturen nur randlich und außerhalb des Eingriffsbereiches vor, sodass die Gilde der Frei- und Gehölzbrüter (Höhlenbrüter) im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.<br><br>Für Bodenbrüter ist die Fläche des Plangebietes teilweise geeignet. Da es keinen Gehölzbestand gibt, bestehen keine Beeinträchtigungen von Beutegreifern, jedoch befindet sich das Plangebiet am Siedlungsrand bei dem, in dörflicher Lage häufig, mit erhöhtem Prädatorendruck durch Hauskatzen und freilaufenden Hunden zu rechnen ist. Die fortschreitende Siedlungsentwicklung innerhalb des Plangebietes stellt obendrein eine akustische Belastung dar. Der östlich gelegene Teil des B-Plans stellt jedoch ein geeignetes Habitat für Bodenbrüter dar, weshalb diese Gilde der Artengruppe in die weitere Betrachtung fällt. |
| Farn- und Blütenpflanzen | X              | -                                       | Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 9.6 Bestandsaufnahme relevanter Arten

### 9.6.1 Vögel

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen der siedlungstypischen und störungs-unempfindlichen Arten aus der Gruppe der **Bodenbrüter** zu rechnen. Im Bereich der Ruderalflächen bietet sich der Boden nur bedingt für bodenbrütende Vogelarten an, da die Vegetationsdecke zu hoch und zu dicht geschlossen ist. Allerdings konnten bei der Begehung im Jahr 2021 im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mindestens drei Brutpaare von Feldlerchen beobachtet werden, die ihre Brutsaison bereits beendet hatten. Die Anwesenheit deutet jedoch darauf hin, dass der östliche Bereich des Plangebietes, mindestens zur Nahrungsaufnahme durch die bodenbrütende Art genutzt wird.

Da bereits unter der Berücksichtigung der einer Bauzeitenregelung, die aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung im Juli 2021 entstanden war, die Bauarbeiten im Winterhalbjahr 2021/2022 begonnen hatten, ist aufgrund der baubedingten Störungen mehr nicht mit dem Vorkommen von Bodenbrütern im Plangebiet zu rechnen.

## 9.7 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann. Es handelt sich hier Brutvögel, insb. Bodenbrüter.

### 9.7.1 Vögel

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten (Bodenbrüter) kann aufgrund der bereits berücksichtigten Bauzeitenregelung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch den Besatz des Baufeldes vor Beginn der Brutsaison wurde gewährleistet, dass Brutvögel nicht inmitten des Baufeldes Nester anlegen und vorzugsweise in störungsärmere, benachbarte Flächen der weitläufigen Agrarlandschaft ausweichen.

Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von Vögeln mit (Bau-)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass die Fahrzeuge Geschwindigkeiten von 50 km/h im Bereich des Baufeldes nicht überschreiten (Maximalwert, i.d.R. weit weniger). Selbst wenn unter ungünstigen Bedingungen tatsächlich Kollisionen vorkommen, liegt keine Tötung vor, wenn dieses Ereignis nicht mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vorherzusehen ist. Ansonsten liegt auch hier keine signifikante Erhöhung des „allgemeinen Lebensrisikos“ der Tiere vor.

Anlagebedingt ergibt sich keine Betroffenheit hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen und Scheuchwirkungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell zu einer Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Um eine baubedingte signifikante Störung während der Brutzeiten zu vermeiden, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergeht, ist zu beachten, dass Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten der hier

betroffenen gehölz- und bodenbrütenden Vögel durchzuführen sind. Gehölzfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Störungen für Bodenbrüter zu rechnen, da diese ihre Brutstandorte, angepasst an die jeweilige Toleranzgrenze, mit entsprechenden Distanzen zu Siedlungsgebieten anlegen.

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Eine baubedingte Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurde unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung vermieden. Anlage- und betriebsbedingt ist nicht mit einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet zu rechnen, da Siedlungsbereiche über kein geeignetes Habitatpotential für Bodenbrüter verfügen und diese zukünftig in die benachbarten Agrarflächen ausweichen werden. Für Bodenbrüter stehen in der angrenzenden Agrarflur ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Tab. 8: Betroffenheit von Brutvögel

| Artengruppe           | Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG |          |                     |               |          |                     |               |          |                     |
|-----------------------|----------------------------------------|----------|---------------------|---------------|----------|---------------------|---------------|----------|---------------------|
|                       | Abs. 1, Nr. 1                          |          |                     | Abs. 1, Nr. 2 |          |                     | Abs. 1, Nr. 3 |          |                     |
|                       | betroffen?                             | Maßnahme | Tatbestand erfüllt? | betroffen?    | Maßnahme | Tatbestand erfüllt? | betroffen?    | Maßnahme | Tatbestand erfüllt? |
|                       |                                        |          |                     |               |          |                     |               |          |                     |
| Brutvögel Bodenbrüter | -                                      | ja       | nein                | -             | ja       | nein                | -             | -        | nein                |

## 9.8 Hinweise zur geplanten B-Planänderung

Die vorliegende 2. Planänderung hat keine weiterführenden Auswirkungen auf Bodenbrüter, da davon auszugehen ist, dass diese das Plangebiet auch ohne diese Änderungen zukünftig nicht als Brutstandort aufsuchen werden. Es ist eher davon auszugehen, dass sich aufgrund der Anlage von Gärten und Gehölzen im Plangebiet zunehmend störungsunempfindliche Frei- und Nischenbrüter im Plangebiet ansiedeln werden. Auch das Nahrungsangebot wird sich dadurch für Brutvögel verbessern. Da diese bislang im Plangebiet jedoch keine geeigneten Bruthabitate vorfinden, ist die geringfügige Umgestaltung der Nutzflächen im Plangebiet nicht als nachteilige Beeinträchtigung für die Artengruppe Brutvögel einzustufen. Durch die B-Plan-Änderung ergeben sich demnach keine Konflikte hinsichtlich des Artenspektrums. Zudem ist, in Bezug auf die Nähe zu den umliegenden Siedlungen mit einem erhöhten Prädatorendruck zu rechnen. Die Realisierung des B-Plans führt lediglich zu einem geringfügigen Lebensraumverlust.

## 10 Schall-Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

## 10.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Schienenverkehr hervorgerufen.

### Schienenverkehrslärm

Gemäß der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4 mit Stand vom 30.06.2022, Blattnummer: 4247 (Eisenbahn-Bundesamt, 2022), ist die schutzbedürftige Wohnnutzung Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm auf der ca. 100 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Haupteisenbahnstrecke Berlin-Halle mit mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr ausgesetzt. Für den Geltungsbereich werden als Nacht-Lärminde (L<sub>Night</sub>) 45-49 dB(A) und als 24 h-Mittelwert (Tag-Abend-Nacht-Lärminde L<sub>DEN</sub>) 55-59 dB(A) angegeben. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) tags und nachts um < 5 dB(A) überschritten.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen werden.“

Prinzipiell ist es im Rahmen der Planung erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind allerdings aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und daher nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab. Aus Sicht der Stadt Landsberg ist diese Überschreitung daher tolerierbar. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Verwendung moderner Baumaterialien ein angemessener Schallschutz erzielt wird. Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume können zudem im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe auf der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

## 10.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen, da gemäß der Gebietszuordnungen die nächste Wohnbebauung ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässt und sich weitere schutzbedürftige Nutzungen näher zu den Emissionsorten befinden. Somit erfolgt kein Heranrücken und die bestehenden Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind, zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential, die im „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ gegebenen Hinweise zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über

kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet, sowie auf umliegenden Straßen, ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierendem Verkehrslärm zu rechnen.

## **11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Baumpflanzungen

Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Die Baumscheiben, Baumgräben oder anderweitigen Standorte sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche unversiegelt auszuführen. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Wahl der Gehölzarten gemäß Pflanzenliste ist auf Grundlage der Standortverhältnisse vorzunehmen.

### Bepflanzung des Kinderspielplatzes

Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass keine Giftpflanzen zum Einsatz kommen.

### Versorgungsleitungen im Bestand

Die gemäß Planeinschrieb nachrichtlich übernommenen Versorgungsleitungen verlaufen in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen. Die TW-Versorgungsleitung in der privaten Grünfläche wird im Zuge der Neuerschließung des Wohngebiete außer Betrieb genommen und kann zurückgebaut werden.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 11.06.2025



## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BauO LSA (2024):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BImSchG (2025):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**DSchG ST (2005):** Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, da zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) geändert worden ist.

**NatSchG LSA (2019):** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**WG LSA (2020):** Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).

### Planungen

**LEP LSA (2010):** Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011.

**REP Halle (2010):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und 26. Oktober 2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, Halle.

**STp ZO (2019):** Sachlicher Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle, beschlossen durch die Regionalversammlung am 25. Juni 2019, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 12. Dezember 2019, Halle.

### **Literatur und Internetseiten**

**BfN (2022):** Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV, im Internet unter: <https://ffh-anhang4.bfn.de/>, letzter Abruf am 25.05.2022.

**Eisenbahn Bundesamt (2022):** Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4 (30.06.2022), Blattnummer 4247 durch das Referat 53: Lärmkartierung, Lärmaktionsplanung und Geoinformation, Bonn.

**LDA (2022):** Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Im Internet: <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>. Letzter Zugriff am 16.06.2022.

**MIL (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

**Anlage 1**

Protokoll: Artenschutzfachliche Begutachtung  
durch die Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Zschepplin  
vom 29.07.2021