

**Änderung betrifft die Flächenzuordnung der erforderlichen Waldersatzmaßnahme  
in der Sachdarstellung und in der Abwägung**



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02742**  
Datum: 03.05.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	16.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger  
Schulgarten" - Abwägungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, die in ihrer Stellungnahme abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht hat, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung**

Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“

### **Abwägungsbeschluss**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist, dass die Fläche des ehemaligen Schulgartens südlich der Delitzscher Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet wurde bis 2001 als ökologisches Schulzentrum genutzt. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung liegen die Flächen brach. Ziel ist es nun, an dem Standort ein Wohngebiet vorrangig mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Dabei soll sich das geplante Wohngebiet in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Es bedarf der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Das Plangebiet wird im Osten von der Käthe-Kollwitz-Straße und im Norden von der Delitzscher Straße tangiert. Eine Erschließung von der Delitzscher Straße ist aus verkehrs- und förderrechtlichen Belangen nicht möglich. Daher wird das Plangebiet zukünftig an die Käthe-Kollwitz-Straße und somit an das übergeordnete städtische Straßennetz der Stadt Halle (Saale) angeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Straßenring. Um die Durchlässigkeit im Plangebiet zu gewährleisten, werden Wegeverbindungen nach Westen und zur Delitzscher Straße geplant.

#### **Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ beschlossen (VI/2016/01870).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2016 ortsüblich bekannt gemacht. Darin enthalten ist der Hinweis, dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss und die dazugehörigen Unterlagen (Zusammenfassende Sachdarstellung, Übersichtsplan und Liste der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148) lagen in der Zeit vom 29. August 2016 bis zum 09. September 2016 öffentlich aus.

Weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Diese Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nimmt die Stadt Halle (Saale) für den Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in Anspruch.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in der Fassung vom 22. August 2016 bestätigt (VI/2016/02426) und in gleicher Sitzung den Beschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 09. November 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21/2016

ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21/2016 am 09. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 17. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 03. November 2016 erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Mit rechtskräftigem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird Wohnbaufläche statt Grünfläche dargestellt. Ein gesondertes Verfahren ist dazu nicht erforderlich.

### **Abwägung**

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen behandelt sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den Träger öffentlicher Belange abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Die Grundzüge der Planung und die Planungsziele des Bebauungsplanes bleiben dabei bestehen. Vor allem die Informationen zu den Leitungsbeständen der Versorger wurden ergänzt.

Des Weiteren werden die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierarten-gruppen erfolgten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde, darauf aufbauend, eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt. Im Ergebnis dieser Prüfung werden im Bebauungsplan Hinweise zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit dem Investor getroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da erst der Vollzug des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbote auslösen kann. Insofern war im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans ganz oder teilweise entgegenstehen. Unter Beachtung der Hinweise und Maßnahmen wird seitens des Fachgutachters eingeschätzt, dass das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Das Landeszentrum Wald hat die Planung abgelehnt, da nach seiner Sicht Waldflächen überplant werden. Das wurde durch die zweite Stellungnahme der unteren Forstbehörde bestätigt.

Auf der Fläche des ehemaligen Schulgartens befinden sich Gehölzgruppen, die überwiegend während der Zeit der Schulgartennutzung angepflanzt worden sind. Mit

Nutzungsaufgabe ist die Fläche brachgefallen, so dass die Ausbildung einer Strauchschicht begonnen hat. Die vorherige Nutzung wirkt jedoch noch deutlich nach. Dieser Eindruck wird insbesondere durch die großen noch vorhandenen grasbestandenen Flächen zwischen den Gehölzreihen und -inseln hervorgerufen. Eine Bewertung des Plangebietes in Vorbereitung der Planaufstellung kam daher noch nicht zu einer Waldeinschätzung.

Erst im Ergebnis einer Begehung der Fläche am 26.01.2017 wird durch die untere Forstbehörde und das Landeszentrum Wald eingeschätzt, dass insbesondere die Teilflächen mit größeren Bäumen und mit Unterbewuchs als Wald zu bewerten sind. Ein Gesamtzusammenhang der Fläche als Wald kann infolge der großen unbestockten Flächen nicht angenommen werden.

Der Schutz des Waldes hat gemäß § 1 Abs. 1 LWaldG den Erhalt der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zum Ziel. Weder das Plangebiet im Allgemeinen noch die Gehölzbestände üben derzeit eine Nutz- oder Erholungsfunktion aus. Letztere ist aufgrund der Unzugänglichkeit nicht gegeben. Gleichwohl gehen von den Flächen Wohlfahrtswirkungen auf das Klima aus.

Durch die untere Forstbehörde ist geprüft worden, ob die Waldumwandlung einer UVP-Pflicht unterliegt. Weder nach Bundes- noch nach Landesrecht besteht diese. Es werden auch nicht die Schwellenwerte für eine standortbezogene Einzelfallprüfung nach UVPG erreicht oder überschritten. Weiterhin sind die derzeit ausgeübten Waldfunktionen geprüft und bewertet worden. Deshalb ist weiterhin die Führung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) möglich, da nicht gegen § 13 a Abs.1 Satz 4 BauGB verstoßen wird. Im Ergebnis wird die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt und ein adäquater Waldersatz mit einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> in die Planung eingestellt. Das Landeszentrum Wald trägt diese Einschätzungen mit, wie der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 30.01.2017 zu entnehmen ist.

Eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG setzt ein eigenes Genehmigungsverfahren voraus. Dieses wird im Allgemeinen erst zeitnah mit einer tatsächlichen Inanspruchnahme des Waldes geführt, um eine hinreichende Sicherheit zu haben, dass das geplante Vorhaben auch umgesetzt wird. Parallel zum Bebauungsplan ist jedoch zu prüfen gewesen, ob dieses Genehmigungsverfahren voraussichtlich Aussicht auf Erfolg hat.

Der Waldersatz wird auf **einer städtischen Fläche** im Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) herbeigeführt. Er wird als Waldumbaumaßnahme ~~in der Saaleaue westlich der Bundesstraße B-94~~ **Südostufer des Hufeisensees** und ~~südlich der ICE-Trasse~~ (Gemarkung **Kanena** Ammendorf, Flur **1 9**, Flurstück **461 456**) erbracht. Im Bebauungsplan ist deshalb keine Festsetzung zur Sicherung der Waldumwandlung zu treffen, da sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen **auf der städtischen Fläche** verpflichtet die Zustimmung sowohl der Eigentümerin (HWS) als auch der unteren Forstbehörde vorliegen und gemäß LWaldG ein eigenes Genehmigungsverfahren für die Waldumwandlung notwendig ist. Es sind daher nicht zwingend Regelungen zu treffen. Die Sicherung der Waldersatzmaßnahme erfolgt unter Bezugnahme auf § 11 BauGB über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

Die Hinweise des Landeszentrums Wald werden dahingehend berücksichtigt, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Inanspruchnahme von Gehölzflächen durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen wird. Auf die Planinhalte hat die Berücksichtigung des Waldes bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Eine Stellungnahme bezieht sich auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Unterrichtung über die Einleitung des Planverfahren und die andere

Stellungnahme bezieht sich auf Fragen der Ausführungsplanung des zukünftigen Gehweges von der Delitzscher Straße zum Plangebiet.

Es wurden Bedenken und Einwände wegen der Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch eine Bebauung, fehlender Gutachten bzw. keine Durchführung einer Umweltprüfung sowie durch eigene Betroffenheit vorgebracht. Keinem der überwiegend ablehnenden vorgebrachten Inhalte der Stellungnahme wurde im Abwägungsvorschlag gefolgt, da diese sich entweder gänzlich gegen das Planungsziel ein Wohngebiet zu entwickeln richten oder zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme nicht alle erforderlichen Gutachten vorliegen konnten. Die schalltechnische Untersuchung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes und Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und damit berücksichtigt. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

**Anlage:**

Abwägung