

Auszug aus der Anlage über die Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben, Gemeinde Hohe Börde

Nr.	Bürger	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde	Beschluss
1.8.	Liste mit Unterschriften von 107 Bürgern überwiegend aus Irxleben Einzelunterschriften aus Niederndodeleben, Wellen, Eichenbarleben, Magdeburg Rottmersleben, Samswegen, Sülzetal und Calbe	17.05.2022	<p>– Antrag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren: Ausweisung von öffentlichen Grünflächen: Im Bebauungsplan wird kein "öffentliches Grün" mehr ausgewiesen (nur noch "privat", was eingezäuntem Gartenland entspricht). In den vorhergehenden Bebauungsplänen waren noch 3.286m² für die Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen vorhanden. Die Bürger beantragen deshalb zu ändern: parallel am Siegweg und am Verbindungsweg zwischen Siegweg und Park jeweils einen Streifen mit einer Breite von 15 Metern als "Öffentliche Grünfläche" auszuweisen. Dieses entspräche in etwa der bisher vorhandenen Grünfläche des zuletzt gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>– Der Umfang der im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann nicht allein auf den vorliegenden Änderungsbereich bezogen werden, sondern bedarf der Gesamtbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.9 und des Werdegangs der bisherigen Änderungen. Der Bebauungsplan in der im Jahr 1993 aufgestellten Fassung umfasste neben 7,7 ha neuer Wohnbauflächen auch 2,26 ha neue öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als Park festgesetzt und angelegt wurden. Die im Plangebiet der Änderung betroffenen Grünflächen querten das Gebiet von Nord nach Süd und sollten eine Verbindung zum Sportplatz herstellen. Weiterhin war eine Arrondierung des Weges zum Siegraben und eine Arrondierung des Siegrabenbereiches durch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Aufgrund des Erfordernisses zur Einzäunung des Sportplatzes und der Zugangskontrolle wurde ein Zugang zum Sportplatz von Süden nicht hergestellt, so dass eine wesentliche Funktion der das Gebiet querenden Grünfläche entfallen ist. Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurden südlich des jetzigen Änderungsbereiches die ehemals vorgesehenen Arrondierungsflächen südlich des Weges zum Siegraben und entlang des Siegrabens zurückgenommen, so dass entlang des Siegrabens eine öffentliche Grünfläche in der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite durchgängig nicht mehr vorhanden ist. Im Bebauungsplan Nr.9 der ehemals selbständigen Gemeinde Irxleben sind in deutlich überdurchschnittlichem Maß öffentliche Grünflächen auf 22% der neu überplanten Flächen festgesetzt, so dass die Gemeinde zur Reduktion und Vermeidung von Erwerbs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen im Rahmen von Änderungsverfahren Rücknahmen von öffentlichen Grünflächen durchgeführt hat. Mit der 4.Änderung wurden 1.732 m² öffentliche Grünfläche in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Durch die 6.Änderung wurden 3.737 m² öffentliche Grünflächen in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Auch im vorliegenden Änderungsverfahren ist eine Reduktion öffentlicher Grünflächen erforderlich. Da der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und die Grünflächen kein Bestandteil innerer Erschließung des Änderungsbereiches sondern von öffentlichen Grünanlagen sind, müsste die Gemeinde öffentliche Grünflächen beim Grundeigentümer und Vorhabenträger erwerben und herstellen. Hierfür ist ein Einsatz von gemeindlichen Finanzmitteln erforderlich. Im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung ist aufgrund des immer noch hohen Anteils von Grünflächen im Gebiet ein Erwerb, die Herstellung und Unterhaltung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu rechtfertigen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, einen 5 Meter breiten Streifen nördlich des Weges zwischen Parkanlage und dem Siegweg als öffentliche Grünfläche zu belassen, um den Biotopverbund zwischen der Parkanlage und der Grünfläche am Siegraben zu erhalten. Diese Grünfläche entlang des Verbindungsweges sollte naturnah gestaltet werden, so dass die Nutzung für Kleintiere von der Spitzmaus bis zum Hasen sowie gegebenenfalls auch für Rehe (nachts) möglich ist. Der Anregung wird in diesem durch die untere Naturschutzbehörde geforderten Umfang gefolgt.</p>	

			<ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt mindestens 20 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Die Parkplatzsituation ist bereits angespannt. Diese verschärft sich durch die geplante Bebauung. Deshalb sollten mindesten 20 Parkplätze ausgewiesen werden, was gemäß dem Bebauungsplan nicht der Fall ist. - Privatstraße hinter den Grundstücken Im Fuchstal 66,66A, und 66B muss öffentliche Straße werden. Mit einer Widmung als öffentliche Straße besteht für die Grundstückseigentümer der oben genannten Grundstücke nicht mehr die Gefahr, ihre Grundstücke auch von der rückwertigen Seite erreichen zu können. - Das den Bebauungsplan betreffende Grundstück wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einem Biotop. Auf dem Grundstück wurden zuletzt Feldhamster, Rotmilane, Fledermäuse, verschiedene Eidechsenarten, Rehe, Eulen etc. gesichtet. Deshalb ist eine Umweltprüfung nach BauGB durchzuführen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Einem Vorhabenträger können sachgerechterweise nur die Erschließungsaufwendungen auferlegt werden, die durch den Bedarf entstehen, die auf sein Vorhaben zurückzuführen sind. Die Herstellung von 20 öffentlichen Stellplätzen ist hierfür nach den einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten nicht erforderlich. Diese orientieren auf 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum. Für die vorgesehenen ca. 50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist vorgesehen, die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen festzuschreiben. - Die Fläche ist bisher als Bestandteil einer privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Bei der Veräußerung der Fläche hat der Erbbaurechtgeber der nördlich angrenzenden Stellplätze es versäumt, auf dem Flurstück die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen. Hierfür bildet die Festsetzung als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten anliegender Grundstücke zu belasten ist, eine geeignete Rechtsgrundlage, die den Betroffenen die Durchsetzung ihrer Rechte sichert. Für eine Widmung als öffentliche Fläche besteht kein städtebauliches Erfordernis. Auch der betroffene Carporteigentümer hat diese Forderung nicht erhoben. Weiterhin müsste dann die Gemeinde die Herstellung der Fläche übernehmen, da von einem privaten Erschließungsträger nicht die Erschließung von Grundstücken Dritter verlangt werden kann. - Dies ist in Bezug auf den Feldhamster zutreffend. Dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG, der im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten ist, unterliegen die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EW aufgeführten Tierarten, europäische Vogelarten oder durch Rechtsverordnung geschützte Tierarten. Von den nebenstehend benannten Tierarten gehören hierzu der Feldhamster, Fledermäuse, Zauneidechsen und Fasane. Es wurden zwei Feldhamsterbaue aufgefunden, die aktuell (2022) nicht belegt sind. Auf Grundlage der Stellungnahme einer Sachverständigen (Bürgerin B) vom 03.05.2022 kann davon ausgegangen werden, dass ein Bau im Vorjahr noch aktiv genutzt wurde und für diesen nicht auszuschließen ist, dass der Feldhamster in diesen Bau zurückkehrt. Der Bau befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet, der Bau kann erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. Für Fledermäuse fehlen im Plangebiet geeignete Quartiere für Ruhe und Fortpflanzungsstätten. Eine Bedeutung als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen, dies unterliegt jedoch nicht dem besonderen Artenschutz. Für Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen durch Offenlandbereiche mit sandigen Böden nicht vorhanden. Für den Fasan können Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass eine Inanspruchnahme der Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope auch bisher in gleicher Weise zulässig, aus dem vorliegenden Änderungsverfahren resultiert keine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. 	
--	--	--	--	---	--