

Gemeinderat Westheide

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr: Status: AZ: Datum:	BV-WH/0571/2022 öffentlich 26.10.2022
<u>Betreff:</u> Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe - Gemeinde Westheide		
Federführendes Amt: Einreicher:	Bauamt Kühnel, Elke	
Beratungsfolge	16.11.2022 Gemeinderat Westheide	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Westheide billigt den Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe, Gemeinde Westheide mit der Begründung und dem Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Außerdem wird beschlossen, dass die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung entsprechend § 4a Abs.2 BauGB durchgeführt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Vorentwurf wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersendet. Aufgrund der durch die untere Naturschutzbehörde vorgetragene Bedenken zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde für das Plangebiet eine naturschutzfachliche Bewertung des Flurstückes 737/140 in der Gemarkung Neuenhofe im Rahmen der Bauleitplanung durch das Büro für Landschafts- und Grünplanung, Dipl.Ing. (FH) René Fonger erarbeitet. Auf Grundlage dieser Bewertung wurde die Berechnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen überarbeitet.

In der durch eine einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Zeitraum vom 02.05.2022 bis zum 03.06.2022 wurden Anregungen durch eine betroffene Eigentümerin nördlich der Forststraße vorgetragen. Sie betreffen die Belange von Natur und Umwelt und private Belange. Die Belange von Natur und Umwelt werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu ist insbesondere darauf zu verweisen, dass für die Beseitigung des in natürlicher Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchses eine Genehmigung vorliegt, da dieser den geschützten Biototyp Sandtrockenrasen zunehmend verdrängt hat. Die durch die Bürgerin dargelegten teilweise bereits vollzogenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf der Ackerfläche ausgeglichen werden.

Die betroffenen privaten Belange betreffen zunächst Auswirkungen der Pferdehaltung auf die benachbarte Wohnnutzung nördlich der Forststraße durch Gerüche. Aus der Weidehaltung von 3 Reitpferden entstehen auf einer durch die Forststraße vom Immissionsort getrennten Fläche mit einer Größe von ca. 8.600 m²

lediglich in ländlichen Räumen ortsübliche Auswirkungen, die nicht das Ausmaß schädlicher Umweltbeeinträchtigungen erreichen.

Weiterhin wurde auf die Verschmutzung der Forststraße durch aus dem Gebiet ausgetragene Erde hingewiesen. Dies ist ein ordnungsrechtlicher Belang. Gemäß § 17 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ist der Verursacher von Verunreinigungen von Straßen, die über das übliche Maß hinausgehen, verpflichtet, diese umgehend zu beseitigen. Ein Verstoß dagegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Bürgerin spricht sich gegen eine Bebauung der Flächen südlich der Forststraße mit Wohngebäuden aus. Die Fläche habe sich seit der Stilllegung erholt und sei Krötenwandergebiet.

Die Fläche ist formell eine Ackerfläche. Die ackerbauliche Nutzung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz wird nicht angestrebt, die ackerbauliche Nutzung wieder zu betreiben. Die Flächen entlang der Forststraße sind vollständig erschlossen. Sie eignen sich daher besonders für eine bauliche Nutzung, für die ein Bedarf nachgewiesen wurde.

Die artenschutzrechtlichen Überprüfungen haben keine Hinweise erkennen lassen, dass die Fläche für Krötenwanderungen eine wichtige Funktion hat.

Der Planentwurf mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung und der Umweltbericht liegen als Anlage der Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Verbandsgemeinde-
bürgermeister

Kämmerei

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Gremium		TOP	<input type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit		Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben. Datum: _____ Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat
<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mehr- heitlich	Ja	Nein	Enthaltungen	