

Begründung
zur Einbeziehungssatzung
"Hohlweg"
nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

der

Stadt Sandersdorf - Brehna

Satzung

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf - Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf - Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	3
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1. Verfahrensvoraussetzung	4
2. Verfahrensablauf	5
3. Erforderlichkeit der Aufstellung	6
C. Beschreibung des Baugebietes	7
1. Lage und Größe	7
2. Bestand und geplante bauliche Nutzung	7
3. Denkmalschutz	8
4. Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
5. Altlasten	8
6. Kampfmittelverdachtsflächen	9
7. Bergbauliche Belange	9
8. Lärmimmission	9
9. Luftimmission	10
10. Vermessung- und Katasterwesen	12
D. Erschließung/Ver- und Entsorgung	13
1. Verkehrserschließung	13
2. Trinkwasser / Löschwasser	13
3. Schmutzwasser	14
4. Regenwasser	14
5. Elektroenergie	15
6. Telekommunikation	15
7. Gasversorgung	15
E. Naturhaushalt	16
1. Schutzgüter	16
2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	17
3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	18
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
5. Ausgleichsplanung	23
6. Artenschutzrechtliche Beurteilung	24
Bestandsplan	26
Pflanzliste	27

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung der Satzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Am 01.07.2009 haben sich die Gemeinden Glebitzsch, Petersroda, Roitzsch sowie die Stadt Brehna mit der Gemeinde Sandersdorf zu der Stadt Sandersdorf - Brehna zusammen geschlossen. Da ausschließlich die Städte und Gemeinden Planungshoheit über die Entwicklung der Flächen ausüben können, liegt es im Ermessen der Stadt Sandersdorf-Brehna, über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

2. Ziele der Raumordnung

Die Landkreise und kreisfreien Städte sind gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes LSA (LPIG) Träger der Regionalplanung für die Planungsregionen. Sie erledigen diese Aufgabe in Regionalen Planungsgemeinschaften. Die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg, der die Stadt Sandersdorf-Brehna im Landkreis Anhalt-Bitterfeld angehört, wird gemäß § 17 (2) LPIG aus den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau gebildet.

Die im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 festgesetzten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden soweit sie für die Planungsregion zutreffen durch die Regionale Planungsgemeinschaft in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen und soweit erforderlich weiter konkretisiert und ergänzt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.07.2009 die rückwirkende Inkrafttretung des Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Beschluss vom 16.04.2009) zum 24. Dezember 2006 beschlossen.

Nach dem o.g. Entwicklungsplan war die damals noch selbstständige Stadt Brehna im System der Zentralörtlichen Gliederung des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Einbeziehungssatzung für das Gebiet der Gemarkung Brehna, Flur 8, Flurstücke 684/87, 685/87, 686/87, 687/87, 688/87 und 689/87 ist entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Sie entspricht den Zielen der Raumordnung, denn sie befindet sich im Einklang mit dem genehmigten Flächennutzungsplan für den Ortsteil Brehna. Dieser vorbereitende Bauleitplan sieht für die benannte Fläche eine Entwicklung als Baufläche zur Abdeckung des eigenen Bedarfes vor.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahrensvoraussetzung

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen.

Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Das Planungsinstrument der Einbeziehungssatzung ist hier besonders gut geeignet, Baurecht für die Grundstücke zu schaffen.

Vorraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
→ der Geltungsbereich der Satzung „Hohlweg“ entspricht den Darstellungen im genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Brehna
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anl. 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
→ Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dient. Nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist ein Vorhaben

nach Maßgabe der Anlage 1 des UVPG

- a. die Errichtung und der Betrieb einer technischen Anlage,
- b. der Bau einer sonstigen Anlage,
- c. die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme

In der Anlage 1 des UVPG für Städtebauprojekte (Nr. 18.7) werden folgende Verfahren und Größenwerte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung angegeben:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - 100.000 m ² und mehr | → Vorhaben ist UVP-pflichtig |
| - 20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ² | → allg. Vorprüfung des Einzelfalls. |

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 6.161 m², mit einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 2.464 m² < 20.000 m².
(Berechnung siehe Pkt. E.4 der Begründung)

3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter → Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ← bestehen.

→ Nach vorliegendem Kenntnisstand sind in größerer Entfernung südwestlich und westlich (Gemarkung Landsberg und Niemberg) des Plangebietes Gebiete nach der FFH-Richtlinie ausgewiesen.

Dabei handelt es sich im Südwesten um die ca. 52 ha großen „Porphyrkuppen westlich Landsberg“ (FFH 0181, Gebietsnummer 4438-301). Im Westen handelt es sich um die ausgewiesenen ca. 51 ha großen „Porphyrkuppen Burgstetten bei Niemberg“ (FFH 0182, Gebietsnummer 4438-302).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hohlweg“ liegt vollständig außerhalb dieser Gebiete, eine negative Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der nach der Vogelschutz- Richtlinie ausgewiesenen Europäischen Vogelschutzgebiete. Eine negative Beeinträchtigung wildlebender Vogelarten ist mit der geplanten Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist somit gegeben.

Die geplante Einbeziehungssatzung entspricht den Darstellungen im weiterhin rechtswirksamen Flächennutzungsplan der damals noch selbstständigen Stadt Brehna. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird darin als „Wohnbaufläche (Planung)“ ausgewiesen. Die Einbeziehungssatzung wird somit vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der damals noch selbstständigen Stadt Brehna hat für das Plangebiet "Hohlweg" am 29.04.2009 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen, um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen. Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB angewandt wurden.

Mit der Beschlussfassung vom 03.06.2009 wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Hohlweg“ gebilligt und gleichzeitig beschlossen diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Planunterlagen zum Entwurf (Stand Mai 2009) haben in der Zeit vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 öffentlich in der Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen am Verwaltungssitz Ortsteil Wolfen und am Verwaltungssitz im Ortsteil Bitterfeld und weiterhin in der Zeit vom 01.07.2009 bis 03.08.2009 öffentlich im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung im Rathaus in Sandersdorf ausgelegen.

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung am 24.09.2009 das Abwägungsverfahren zu den eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Aufgrund der abschließenden Abwägung aller vorgebrachten Anregungen und Belange war eine erneute Behördenbeteiligung nicht mehr erforderlich. Daher wurde in gleicher Sitzung über den Abschluss des formalen Verfahrens beraten. Die Einbeziehungssatzung „Hohlweg“ wurde durch den Stadtrat am 24.09.2009 als Satzung beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3. Erforderlichkeit der Aufstellung

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung ist das Begehren eines Grundstückseigentümers, seine Grundstücke baulich zu nutzen. Dies steht in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Entwicklung der Fläche. Dem Vorhabenträger wurde empfohlen, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtliche Qualifizierbarkeit abzuklären.

Daraus resultiert der Antrag des Vorhabenträgers bei der Stadt hinsichtlich der Durchführung eines entsprechenden Planverfahrens.

In der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes hatte die Stadt Brehna bereits den planerischen Willen bekundet, dass die angefragte Fläche in Zukunft bebaubar sein sollte. Aus diesem Grund wurde dem Ersuchen gefolgt und die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Brehna. Die baurechtlich zu beplanenden Teilflächen der Flurstücke 684/87, 685/85, 686/86, 687/87, 688/87 und 689/87 der Flur 8 haben eine Größe von ca. 7.378 m².

Nördlich des Flurstückes grenzt intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an, dahinter in ca. 400 m Entfernung liegen die ausgewiesenen Sondergebiete für Pflanzen- und Tierproduktion. Hierbei handelt es sich um ein aus den Anlagen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft hervorgegangenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließen sich zwei unterschiedliche Nutzungen an. Im Bereich der drei Flurstücke 684/87 bis 686/87 befindet sich eine brach gefallene Streuobstwiese. Die Fläche die sich südlich daran anschließt (Flurstücke 687/87 bis 689/87) wird wiederum intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Gleiches gilt für die gegenüberliegende Straßenseite des Hohlweges, hier befindet sich vorhandene Wohnbebauung mit den zugehörigen privaten Grünflächen. Weiter westlich verläuft in ca. 1000 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 9.

2. Bestand und geplante bauliche Nutzung

Die zu beplanende Grundstücksfläche liegt seit längerem brach. Als baulicher Bestand ist lediglich ein halbverfallenes Brunnenhäuschen zu nennen. Die Fläche wurde vormals durch eine Gärtnerei genutzt, mit deren Auflösung eine teilweise Vermüllung begann.

Die Fläche stellt sich einerseits als devastierte Grünfläche dar, welches nicht mehr gepflegt wird und als Ablagerungsplatz von Nutzfahrzeugteilen/ - anhängern, Holz, Stahlrohren, Gärtneriefolie, Autoreifen und Metallteilen dient. Das Gelände verbracht und verschmutzt durch die Ablagerung zunehmend. Mit der fehlenden Pflege wandern auch immer mehr Stauden auf die Fläche. Es bildete sich teilweise eine Ruderalflur mit Brombeer-, Diestel- und Goldrutenbestand heraus. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand entlang der öffentlichen Straße (Birken, Bergahorn) an der Gebietsgrenze ist mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und soll erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung, wie sie in einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO möglich ist, auf der zu beplanenden Fläche geschaffen werden.

Die künftige Bebauung auf dem neu zu beplanenden Flurstücken hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze ein Baufeld festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung darstellt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung und in ihrer näheren Umgebung nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

4. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20 i. d. F. vom 05.11.2004 i.V. m. Teil I i. d. F. vom 6.11.2003), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten $\leq Z\ 0$ zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über das zuständige Entsorgungsunternehmen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht Anzeigepflicht.

5. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Auf dem Planbereich selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

6. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung auf Kampfmittelverdacht zu erfolgen. Kampfmittelverdachtsflächen sind derzeit auf den Flurstücken nicht bekannt.

7. Bergbauliche Belange

Es liegen keine Erkenntnisse über frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich des geplanten Vorhabens vor. Mit Bergschäden und anderen altbergbaubedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

8. Lärmimmissionen

Orientierungswerte nach DIN

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2002)

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

Nutzungsart	tagsüber	nachtsüber	
WA	≤ 55 dB	≤ 45 dB	≤ 40 dB (Gewerbelärm)

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Verkehr

Die Gemarkung Brehna war in den letzten Jahren von großen Verkehrsbauprojekten betroffen. Die Baumaßnahmen am sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn BAB 9, der Ausbau der Eisenbahnstrecke München – Berlin, die Anpassung der Anschlussstelle Halle (Bundesstraße B 100) und die neue Ortsumgehung Brehna für die Bundesstraße B 100 sind abgeschlossen.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV - Verkehrslärm-

schutzverordnung) waren für diese Maßnahmen schalltechnische Untersuchungen erforderlich, die im Rahmen der jeweiligen Planfeststellungsverfahren erarbeitet wurden.

Auf der BAB 9 und der B 100 wurde eine lärmindernde Straßenoberfläche eingesetzt. Punktuell finden passive Schallschutzmaßnahmen ihre Anwendung.

Der Planbereich der vorliegenden Satzung „Hohlweg“ liegt in ca. 600 m Entfernung zur Ortsumgehungsstraße Brehna und in ca. 1.000 m Entfernung zur Bundesautobahn BAB 9. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich vorgelagert vorhandene Wohnbebauung, die eine abschirmende Wirkung (Lärmschatten) für das Plangebiet darstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Abstände zur Bundesstraße B100 bzw. zur Autobahn A9 mit gewissen Verkehrslärbbeeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen ist. Vor allem nachts können die Verkehrslärbbeeinträchtigungen deutlich wahrgenommen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch nicht zu erwarten.

Um dem erforderlichen Schutzanspruch genügend Rechnung zu tragen werden für die geplante Bebauung im Geltungsbereich der Satzung passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Gestalterische Maßnahmen innerhalb der geplanten Wohngebäude sollten so vorgesehen werden, dass sich die Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder-, Arbeits- und Schlafräume) auf der der Straße BAB 9 und OU Brehna abgewandten Gebäudeseite befinden.

Kann die oben genannte gestalterische Maßnahme nicht durchgeführt werden, wird der Einbau von Schallschutzfenstern bei Aufenthaltsräumen empfohlen.

9. Luftimmissionen

Heizungsanlagen

Durch Produktionseinstellungen und Sanierungsmaßnahmen von Betrieben sind die produktionsbedingten Immissionsbelastungen im Großraum Bitterfeld/ Wolfen in den vergangenen Jahren spürbar zurückgegangen. Die Vorbelastungen durch Schwefeldioxid und Staub, verursacht durch die Emissionen der kohlebetriebenen Feuerungsanlagen sind ebenfalls durch die Brennstoffumstellung auf Öl oder Gas merklich reduziert worden.

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung.

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 14. März 1997, geändert durch die Verordnung vom 14.08.2003.

Verkehr

Für die Planungen des Straßenverkehrs zur Bundesautobahn BAB 9 und der Ortsumgehung Brehna wurden gleichzeitig auch Untersuchungen zur zu erwartenden Abgasbelastung gemäß „Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen - MLuS-92“ durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die in der 22. BImSchV – Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – und 23. BImSchV - Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten - formulierten Grenz- und Konzentrationswerte nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche Fläche

Im Umfeld sowie angrenzend an das Plangebiet werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Die zukünftigen Nutzer sind auf dieses Konfliktpotential rechtzeitig hinzuweisen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen) gemindert werden.

Nördlich des Plangebietes, in ca. 400 m Entfernung, befindet sich ein aus den Anlagen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft hervorgegangener landwirtschaftlicher Betrieb. Es handelt sich dabei um die Schweinemast- und Schweinezuchtanlage der Agrargenossenschaft Pappelgrund Brehna mit einer Tierkapazität von 1.390 Mastplätzen und 376 Sauenplätzen.

Die Fläche mit den Anlagen des Schweinemastbetriebes (nordöstlicher Bereich) wurde im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Brehna als Sonstiges Sondergebiet „Tierproduktion“ ausgewiesen. Die Stallanlagen befinden sich jedoch in ca. 600 m Luftlinie Entfernung.

Der südliche Bereich in ca. 400 m Entfernung dient der Feldwirtschaft (Marktfruchtbetrieb) und wurde somit als Sonstiges Sondergebiet „Pflanzenproduktion“ ausgewiesen. Hier kann es bei ungünstigen Windverhältnissen ebenfalls zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann zur Beurteilung der zu erwarteten Geruchsbeeinträchtigungen auf die Abstandsregelungen der VDI- Richtlinien 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung- Schweine) zurückgegriffen werden. Danach beläuft sich der erforderliche Schutzabstand zu Wohngebieten zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigung auf ca. 330 m.

Der vorhandene Abstand zum nächstgelegenen Stallgebäude beträgt sogar 500 m. Hinzu kommt die günstige Lage des Plangebietes südlich der Anlage hinsichtlich der Windrichtungsverteilung. Von daher sind erhebliche Geruchsbelästigungen im Satzungsgebiet nicht zu erwarten, was nicht ausschließt, dass es ab und zu bei entsprechender Windrichtung zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen wird.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Menschen sind hier jedoch insgesamt nicht zu erwarten.

10. Vermessungs- und Katasterwesen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

In die Bauausschreibungsunterlagen sollte aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

D. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung soll durch den vorhandenen Leitungsbestand in der Straße „Hohlweg“ erfolgen. Grundlage für die Baumaßnahme ist die ordnungsgemäße Erschließung für Wasserversorgung, schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke liegen an der ausreichend breiten, asphaltierten, befahrbaren Straße „Hohlweg“, die einer öffentlichen Erschließungsstraße entspricht.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna OT Brehna erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 25.06.2009 wurde eine Stellungnahme abgegeben, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes über das öffentliche Netz ist nach einer Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 (PE-HD 110) möglich. Die Versorgungsleitung endet am Grundstück Hohlweg 15.

Der vorhandene Leitungsbestand wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung Teil A der Einbeziehungssatzung entsprechend dargestellt.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Das Verlegen der Rohrleitungen darf nur nach anerkannter Regeln der Technik durchgeführt werden, die verwendeten Materialien müssen ebenso diesen Regeln entsprechen.

Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) vom Nov. 1973 enthalten. Die konsequente Beachtung o.g. Normen ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 20. Mai 2001 (BGBl. I; Nr. 24, S. 959) entspricht.

In der o.g. Stellungnahme weist die MIDEWA GmbH darauf hin, dass der abwehrende Brandschutz gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den

Städten und Gemeinden obliegt. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

3. Schmutzwasser

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs/ Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die OT Brehna ist seit 1994 Mitglied des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“. Betreiber der Anlagen des AZV ist die MIDEWA GmbH. Das Abwasser wird der Gemeinschaftskläranlage Bitterfeld-Wolfen zugeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der AZV Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 25.06.2009 wurde eine Stellungnahme abgegeben, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Von dem geplanten Vorhaben wird bedingt der Mischwasserkanal DN 200 berührt. Hier ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3m vorzusehen, der nicht überbaut und mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Hierzu steht eine Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. zur Verfügung.

Der vorhandene Leitungsbestand wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung Teil A der Einbeziehungssatzung entsprechend dargestellt.

4. Regenwasser

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des AZV Westliche Mulde ist nur sehr begrenzt möglich.

Der Regenwasserabfluß ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.). Das anfallende Wasser sollte möglichst versickert oder zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Für die Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten des Untergrundes Voraussetzung.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Grundstücken (Wohnbebauungen) anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 137 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), zuletzt geändert durch die Vierte Änderung des WG LSA vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208 ff.).

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) bedarf einer Erlaubnis nach dem Wassergesetz Sachsen-Anhalts durch die Untere Wasserbehörde.

5. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung kann durch entsprechende Erweiterung der Anlagen der envia Mitteldeutschen Energieversorgung als Versorgungsträger erreicht werden.

Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung sind Informationen über den vorhandene Leitungsbestand sowie Bedingungen zum Aufbau des Versorgungsnetzes bei der envia Verteilnetz GmbH einzuholen.

6. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln eine bedarfsgerechte Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, welche in der Anlage der Stellungnahme vom 23.06.2009 ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien erforderlich. Bei den Erschließungsplanungen ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindern.

7. Gasversorgung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die MITGAS Verteilnetz GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 13.07.2009 wurde eine Stellungnahme abgegeben, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Eine gastechnische Erschließung ist jederzeit durch vorhandene Gasmitteldruckleitungen im Planbereich möglich. Auf die 2. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ wird zur verpflichtenden Beachtung hingewiesen.

Der vorhandene Leitungsbestand wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung Teil A der Einbeziehungssatzung entsprechend dargestellt.

E. Naturhaushalt

1. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotope und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser beeinflusst alle anderen Schutzgüter. Es besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.
- Absenken des Grundwassers durch schnelleres Ableiten von Oberflächenwasser und Versiegelung

Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakteristischer Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung mit landschaftsuntypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z. B. durch folgende Maßnahmen **minimiert** werden:

Schutzgut Boden

Maßnahmen für flächensparendes Bauen sind die

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dem wurde Rechnung getragen, in dem das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsgebieten entwickelt wurde. Es erfolgte somit ein Schutz vor der weiteren Zersiedlung der Landschaft.

Somit wurde § 1 des Ausführungsgesetzes des LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen

werden soll. Vorrangig sind zwar bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen zu nutzen, jedoch stehen diese nicht immer explizit zur Verfügung.

Der Belange des Bodenschutzes wurde bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Brehna berücksichtigt, vorliegende Satzung entwickelt sich aus diesem vorbereitenden Bauleitplan.

Schutzgut Wasser

- auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung möglich, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlichen Brennstoffe vorausgesetzt
- Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand als wichtige Sauerstoffquelle für die Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen: durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert. Die unterschiedlichen Maßnahmen im privaten Garten, der Erhalt von vorhandenem Baumbestand und die geplante Anlage einer Streuobstwiese mit Krautschicht bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste empfohlen
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Schutzgebiete nach EU-Recht werden ebenfalls nicht betroffen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454) ist es verboten, in der Zeit vom 15. März bis 31. August Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören; Ausnahme können auf Antrag in Abhängigkeit von der jahreszeitlichen Entwicklung durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden.

Deshalb erfolgen hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden soll (Teilbereiche der Flurstücke 684/87, 685/85, 686/86, 687/87, 688/87 und 689/87 der Flur 8).

Versiegelungsbilanz vor Beginn der Baumaßnahmen:

Die zu beplanende Grundstücksfläche liegt seit längerem brach. Als baulicher Bestand ist lediglich ein halbverfallenes Brunnenhäuschen zu nennen. Die Fläche stellt sich einerseits als devastiertes Grünland dar, welches nicht mehr gepflegt wird und als Ablagerungsplatz von Holz, Stahlrohre, Gärtneriefolie, Autoreifen und Metallteilen dient.

Das Gelände verbracht und verschmutzt durch die Ablagerung zunehmend. Mit der fehlenden Pflege wandern auch immer mehr Stauden in Fläche. Es bildete sich andererseits eine Ruderalflur mit Brombeer-, Diestel- und Goldrutenbestand heraus. Der vorhandener Baum- und Gehölzbestand im Planbereich (Straßenrand) ist mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und soll erhalten.

Tab. 1 Eingriffs- und Ausgleichbewertung – BESTAND

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	BWP (*)
AI	Ackerfläche	5	3.218	16.090
B	Versiegelt, Brunnenhaus	0	16	0
HRB	Baumreihe, 7 Birken (< 4 Jahre)	16-6	66	660
HEX	Einzelbäume, 2 Birken 2 Bergahorne, (< 4 Jahre)	12-6	40	240
HEY	Einzelsträucher (3 - 5 Jahre)	9-2	20	140
GSX	Devastiertes Grünland (40% der Fläche)	6	1.608	9.648
UDY	Ruderalflur, sonstiger Dominanzbestand (60% der Fläche)	5	2.410	12.050
Gesamt			7.378	38.828

Versiegelungsbilanz nach Beendigung der Baumaßnahmen:

Es wurde geprüft welche grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Satzung sinnvoll und ausführbar sind. Bei den verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 684/87, 685/87 und 686/87, außerhalb des Geltungsbereiches, handelt es sich um eine Streuobstwiese mit brachgefallenem, überaltertem Obstbaumbestand wie Kirsche, Walnuss, Birne und Pflaume.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers der Satzung „Hohlweg“. Die Obstbaumwiese wird schon seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Sie ist in einem vermülltem Zustand und vergreist zunehmend, etliche Bäume sind bereits abgestorben. Da durch den Eigentümer eine Aufbereitung und Bewirtschaftung der Obstbaumwiese vorgesehen ist, bietet sich ein Ausgleich in Form einer Erweiterung geradezu an.

Im Geltungsbereich der Satzung wurde deshalb im Bereich der drei o.g. Flurstücke auf einer Breite von 14 m die Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt.

Bruttofläche	7.378 m ²
abzüglich Fläche für Erhalt	- 126 m ² (66m ² + 40m ² + 20m ²)
abzüglich Fläche für Streuobstwiese	- 1.091 m ²
Nettobaufläche	= 6.161 m ²
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO)	- 2.464 m ²
nicht überbaubare Fläche	= 3.697 m ²

Tab. 2 Eingriffs- und Ausgleichbewertung – PLANUNG

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	BWP (*)
HRB (Erhalt)	Baumreihe, 7 Birken	16-6	66	660
HEX (Erhalt)	Einzelbäume, 2 Birken 2 Bergahorne,	12-6	40	240
HEY (Erhalt)	Einzelsträucher	9-2	20	140
HSA	Streuobstwiese	15	1.091	16.365
B	Überbaubare Fläche	0	2.464	0
AKB	Ziergarten (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	6	3.697	22.182
Gesamt			7.378	39.587

Ergebnis der Bilanzierung: 39.587 BWP (nachher) > 38.828 BWP (vorher)

Der Eingriff wird vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert.

5. Ausgleichsplanung

Als Ausgleich werden folgende grünordnerischen Maßnahmen festgelegt:

Code	Biotoptyp	Festsetzung
HSA	Streuobstwiese	In dem als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesenen Planbereich ist eine Obstwiese auf einer Fläche von 1.091 m² anzulegen. Es erfolgt eine manuelle Pflege der Fläche. Die Pflanzung kann unregelmäßig und in variablen Abständen erfolgen. Es sind verschiedene Obstsorten vermischt zu pflanzen, dabei sind die verschiedenen minimalen Pflanzabstände zu berücksichtigen. Die Krautschicht ist mit Gräsern und Wiesenkräutern anzulegen.
AKB	Ziergarten	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Obst- und Gemüsegarten oder Ziergarten anzulegen und zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der abhängig von den Obstsorten minimalen Pflanzabstände von 8 m bis 15 m sollten bei 1.091 m² maximal 10 Obstbäume angepflanzt werden.

Empfehlung zur etappenweisen Realisierung

Mit der Realisierung der einzelnen Bebauung wird die etappenweise Realisierung folgender grünordnerischer Maßnahmen empfohlen:

Vorhaben	Grünordnerische Maßnahme	Anteil der grünordnerischen Maßnahme
- Überbaubare Grundstücksfläche 2.464 m² - nicht überbaubare Grundstücksfläche + <u>3.697 m²</u> - Netto-Baufläche = 6.161 m²	Anlegen einer Streuobstwiese 1.091 m ²	Je 610 m² Grundstücksfläche (Netto-Baufläche) → 1 Obstbaum und → 510 m² Krautmischung

6. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auch bei der Neuaufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB ist eine Beurteilung der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie entsprechend den Bewertungsmaßstäben der Schutzvorschriften des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie und des Art. 12 der FFH-Richtlinie abzuhandeln.

Im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen ist § 42 Abs. 1 BNatSchG (neu) zu beachten. Danach ist es verboten:

1. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind in größerer Entfernung südwestlich und westlich (Gemarkung Landsberg und Niemberg) des Plangebietes Gebiete nach der FFH- Richtlinie ausgewiesen. Dabei handelt es sich im Südwesten um die ca. 52 ha großen „Porphyrkuppen westlich Landsberg“ (FFH 0181, Gebietsnummer 4438-301).

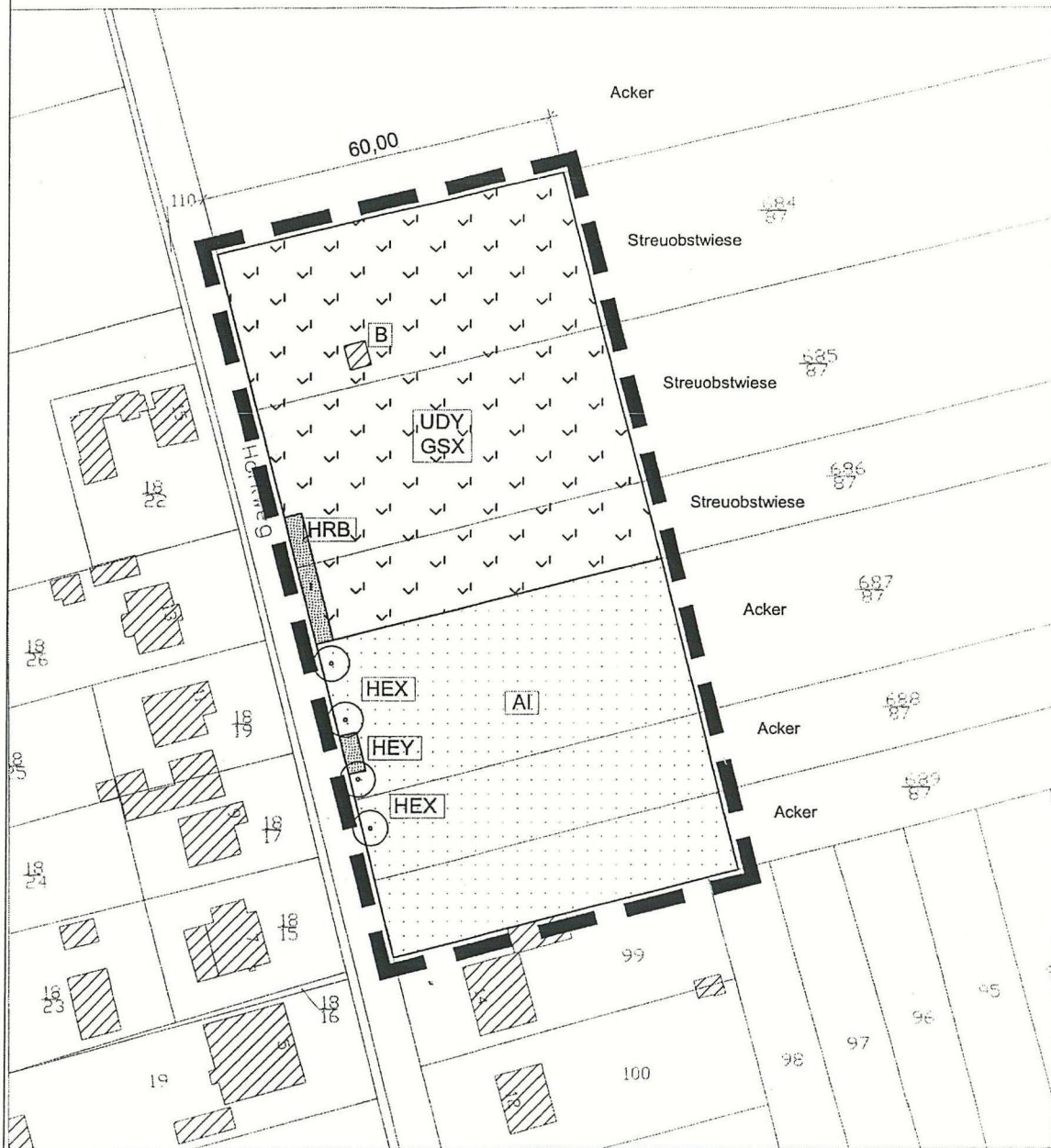
Die Kurzcharakteristik wird wie folgt beschrieben: Porphyrkuppen mit ihren charakteristischen, wertvollen Pflanzengesellschaften. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes 0181 begründet sich im Orchideenreichen Trockenrasen, Silikatfelskuppen mit ihrer Pioniervegetation sowie Heideflächen in vielfältiger Vergesellschaftung.

Im Westen handelt es sich um die ausgewiesenen ca. 51 ha großen „Porphyrkuppen Burgstetten bei Niemberg“ (FFH 0182, Gebietsnummer 4438-302). Die Kurzcharakteristik wird wie folgt beschrieben: Porphyrkuppen und aufgelassene Porphyrschuttbrüche mit ihren charakteristischen Pflanzengesellschaften. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes 0182 begründet sich darin, dass Trockenrasen, Silikatfelskuppen mit Pioniervegetation sowie Heideflächen eng verzahnt und vielgestaltig sind.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Hohlweg“ liegt weiträumig außerhalb der ausgewiesenen FFH-Gebiete. Durch das geplante Vorhaben wird die Schutzwürdigkeit der beiden FFH-Gebiete nicht negativ beeinträchtigt. Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens sind deshalb nicht erforderlich.

Wie es das Verfahren nach § 13 BauGB vorsieht, wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung abgeprüft, ob mit den Planzielen ein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet wird und ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit der geplanten Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird und auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vorliegen.

BESTANDSPLAN

Stand Mai 2009

HRB	Baumreihe (< 4 Jahre)
HEX	Einzelbäume (< 4 Jahre)
AI	intensiv genutzter Acker
B	versiegelte Fläche
HEY	Sträucher (3-5 Jahre)
UDY	Ruderalflur sonstiger Dominanzbestand (60%)
GSX	devastiertes Grünland (40%)

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
 durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 09.08.2009
 Aktenzeichen: A17/ 3093/2009

Gehölz- und Pflanzliste

Bäume: (mittlere Hochstämme, 18...20 cm Stammumfang)

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Silberweide	- Salix alba
Winter-Linde	- Tilia cordata
Flatterulme	- Ulmus laevis

Sträucher: (kräftige mehrtriebige Solitärsträucher)

Feldahorn	- Acer campestre
Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Heckenrose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus
Trauerweide	- Salix alba tristis
Strauchweiden	- Salix spec.
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus

Obstbäume

Äpfel und Birnen (Pflanzabstand 12 m)
Kirschen und Walnüsse (Pflanzabstand 15 m)
Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen (Pflanzabstand 8 m)

Krautschicht

Gew. Frauenmantel	- Achemilla vulgaris
Großer Wiesenkopf	- Sanguisorba officinalis
Gelber Hohlzahn	- Galeopsis segetum
Heilziest	- Betonica officinalis
Herbstzeitlose	- Colchicum autumnale
Löwenzahn	- Taraxacum officinale
Schafgarbe	- Achillea millefolium
Wiesenschaunkraut	- Cardamine pratensis
Wilde Möhre	- Daucus carota