

# Stadt Braunsbedra



## Begründung Einbeziehungssatzung

### „Leihaer Straße“ in Roßbach

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung - Anlage 1	Lage in der Ortschaft
Begründung - Anlage 2	Grünordnerischer Bestandsplan
Begründung - Anlage 3	Grünordnerischer Begleitplan
Begründung - Anlage 4	Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
Begründung - Anlage 5	Städtebaulicher Begleitplan
Begründung - Anlage 6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

---

Planungshoheit: Stadt Braunsbedra  
Markt 1  
06242 Braunsbedra

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: März 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	3
2.	Ziele der Aufstellung .....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung .....	4
2.	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.	Ziele der Raumordnung .....	6
4.	Flächennutzungsplanung .....	8
5.	Planungsverfahren .....	8
<b>C</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES .....</b>	<b>9</b>
1.	Lage und Größe .....	9
2.	Bestand .....	9
3.	Geplante bauliche Nutzung .....	9
4.	Denkmalschutz .....	10
5.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz .....	10
6.	Altlasten .....	11
7.	Kampfmittelverdachtsflächen .....	11
8.	Bodenschätze .....	11
9.	Lärmimmissionen .....	12
10.	Luftimmissionen .....	12
<b>D</b>	<b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
1.	Verkehrerschließung .....	13
2.	Leitungsauskunft .....	13
3.	Trinkwasser / Löschwasser .....	13
3.	Schmutzwasser .....	14
4.	Regenwasser .....	14
5.	Elektroenergieversorgung .....	15
6.	Gasversorgung .....	15
7.	Abfall .....	15
8.	Telekommunikation .....	15
<b>E</b>	<b>NATURHAUSHALT .....</b>	<b>16</b>
1.	Schutzgüter .....	16
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	17
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs .....	18
4.	Grünplanung - Flora .....	19
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	20
6.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen .....	22
7.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen .....	22
8.	Artenschutz - Fauna .....	22
9.	Maßnahmen zum Artenschutz .....	23

## **A Vorbemerkungen**

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert 01.02.2021.

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### **2. Ziele der Aufstellung**

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für den Bereich des Flurstückes 8/65 der Flur 2 der Gemarkung Roßbach das Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Grundstücke geschaffen werden.

Das betreffende Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche für Getreideanbau (Stand 2020) genutzt. Darüber hinaus schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an. Südöstlich befindet sich der Ortsteingang zu Roßbach mit Wohnbebauungen. Das Plangebiet grenzt direkt an die Leihaer Straße als zukünftige Erschließungsstraße an.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln.

Mit der Satzung soll eine geringfügige Erweiterung der Siedlung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Roßbach ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt relativ zügig vereinfachtes Baurecht abklären, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

## **B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden und Städte, 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.

Im Ortsteil Roßbach der Stadt Braunsbedra soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) Die Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im genehmigten Flächennutzungsplan
- b) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- c) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- d) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgütern, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, bestehen.

#### **zu a) Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im FNP**

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Die Stadt Braunsbedra hat einen Flächennutzungsplan in den Ortsteilen aufgestellt. Dieser wurde behördlich genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt rechtswirksam.

Der Satzungsgebiet liegt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra im Bereich der als geplant ausgewiesenen Wohnbaufläche. Für diesen Bereich fehlt jedoch eine verbindliche Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitendes Planungsinstrument, welches eine Parzellenscharfe nicht aufweisen kann. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung diese Präzisierung erforderlich und abzugleichen.

Vom Grundsatz her entspricht die Einbeziehungssatzung der planerischen Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Braunsbedra für den Ortsteil Roßbach. Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit Augenmaß und Feingefühl für die Ortslagen soll beibehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

→ Die Satzung wird aus den Darstellungen des genehmigten, behördenverbindlichen und rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Roßbach der Stadt Braunsbedra heraus entwickelt.

#### **zu b) geordnete städtebauliche Entwicklung**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss nach:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche

Ebenso muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde/Stadt oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

→ Der Maßstab für das „sich einfügen“ des Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

#### **zu c) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben**

Dies bedeutet, dass durch die Satzung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit der Einbeziehungssatzung „Leihaer Straße“ in Roßbach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

#### **zu d) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter**

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit der Satzung „Leihaer Straße“ in Roßbach erfolgt keine Beeinträchtigung zuvor genannter Schutzgüter.

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 Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist somit gegeben.

## **2. Landes- und Regionalplanung**

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017)
- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Ebenso sind die im Regionalen Entwicklungsplan getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

## **3. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegte Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant.

Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich ein Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bau-substand) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Im rechtskräftigen Sachlichen Teilplan (STPI) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist in der Einheitsgemeinde Braunsbedra lediglich die Stadt Braunsbedra gemäß Punkt 3.1.2.1. Z 2 als Grundzentrum festgelegt worden. Weiterhin ist gemäß Z 3 in Verbindung mit Z 39 LEP LSA 2010 das Grundzentrum räumlich abgegrenzt und in der Beikarte 4a (S. 49) rechtsverbindlich festgelegt worden. Die räumliche Abgrenzung der Zentrale Orte erfolgte durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den jeweiligen Städten und Gemeinden.

Entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010 haben sich alle übrigen Orte (einschließlich ihrer Ortsteile), bei weiteren städtebaulichen Planungen insbesondere zu Wohnbebauungen an der Eigenentwicklung (am örtlich konkret nachweisbaren Bedarf) auszurichten. Das o.g. Plangebiet befindet sich außerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums Braunsbedra als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt.

Bei der in Rede stehenden Fläche der Einbeziehungssatzung handelt es sich um Landwirtschaftsflächen geprägtes Gelände, welches durch die angrenzende Siedlungsstruktur über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Für die Planregion wurden im Regionalen Entwicklungsplan Halle folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorranggebiet für Tonlagerstätte (5.3.6.5.Z)
- Regional bedeutsame Standorte für Großflächige Freizeitanlagen (5.5.4.1.Z)
  - im Saalekreis – HASSE Roßbach
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (5.7.2.5.Z)
  - HASSE Roßbach
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (2.2.1.2.Z)

Im Leitbild des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Halle soll die Planungsregion unter Nutzung ihrer zukunftsfähigen Standortpotenziale als attraktiver Lebens-Wirtschafts- und Landschaftsraum im ökologischen verträglichen Rahmen entwickelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Raumordnungs- und Regionalplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Die Stadt Braunsbedra mit dem Ortsteil Roßbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die genehmigte Fassung ist vom 28.06.2006. Weiterhin gibt es eine 1. Änderung zum Flächennutzungsplan vom 01.04.2009, welcher jedoch den hier in Rede stehenden Planbereich nicht berührt.

Der Satzungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und fortgeschrieben, dessen Planziele ebenso fortbestehen.

#### **5. Planungsverfahren**

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Man kann davon ausgehen, dass die frühzeitige Information bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgeklärt worden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen im Bauamt der Stadt Braunsbedra, Markt 1 in 06242 Braunsbedra zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslagen und Auskunft verlangt werden konnte.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Weiterhin wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (2) BauGB). Die abgegebenen Stellungnahmen wurden sodann in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wird es in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

## C Beschreibung des Baugebietes

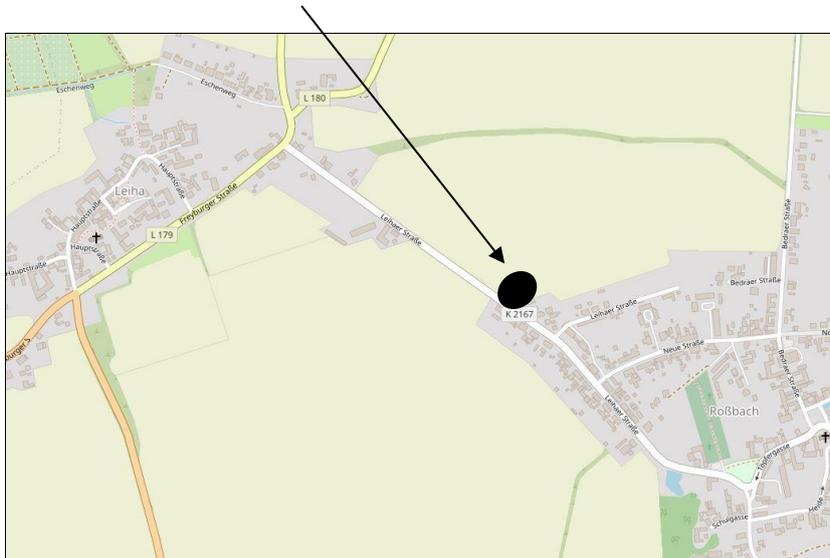
### 1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Roßbach – einem Ortsteil der Stadt Braunsbedra. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 2.660 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 8/65 der Flur 2 in der Gemarkung Roßbach. Nördlich von Roßbach liegt der Geiseltalsee als größter künstlich erschaffener See Sachsen-Anhalts.

Das Gelände erschließt sich von der direkt angrenzenden Leihaer Straße aus. Es ist ein flaches Areal und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Leihaer Straße. Im Nordosten und Nordwesten schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an. Im Südwesten und gegenüber der Leihaer Straße befinden sich Wohnbebauungen von Roßbach mit Einfamilienhäusern inklusive Hausgärten.

Abbildung: Lage in der Ortschaft



Quelle: „[Geobasisdaten/Stand] © LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A 18-8004860-13.

### 2. Bestand

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (September 2020) wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In der Fruchtfolge wurde diesjährig Getreide angebaut.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung für ein Eigenheim geschaffen werden.

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung.

Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung charakteristisch und nicht klar festzustellen. In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung zulässig darstellen sowie die Bestandsgebäude mit einschließen.

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **4. Denkmalschutz**

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich 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.

#### **5. 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), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [ 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.

## 6. 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 Burgenlandkreises zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

## 7. Kampfmittelverdachtsflächen

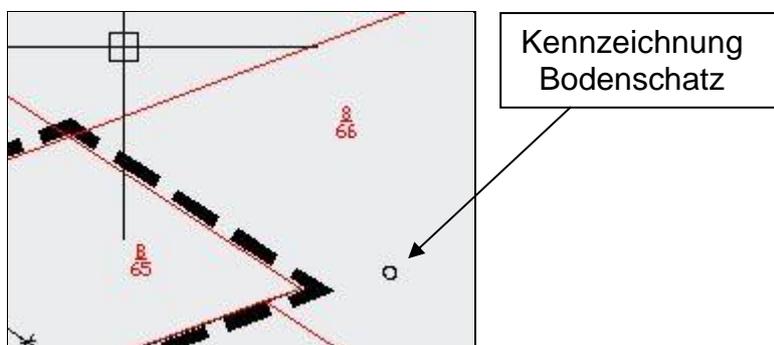
Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

## 8. Bodenschätze

Bodenschätze sind nach Bundesberggesetz alle festen, gasförmigen oder flüssigen mineralischen Rohstoffe, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) vorkommen und denen ein wirtschaftlicher Wert zukommt.

Auf dem Flurstück 8/66 der Flur 2 der Gemarkung Roßbach, angrenzend dem Planbereich, befindet sich von Seiten des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation eine Kennzeichnung für Bodenschätze. Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra gibt es keine genaue Erläuterung um welchen Bodenschatz es sich hierbei handeln könnte.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden nähere Informationen insbesondere vom Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie vom Landkreis Saalekreis erwartet.



Quelle: „[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) / A 18-8004860-13.

## 9. Lärmimmissionen

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
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"

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. Von der Umgebungsbebauung in Roßbach ausgehende Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## 10. Luftimmissionen

### Heizungsanlagen

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) zu beachten.

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.

### Landwirtschaftliche Fläche

Im Umfeld sowie angrenzend an das Grundstück werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Nutzer davon Kenntnis haben und mit den Emissionen während der Mäh- bzw. Erntezeit vertraut sind.

## 11. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis ist zu kontaktieren.

## **D Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich der Satzung sind Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

### **1. Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich liegt direkt an der voll ausgebauten und öffentlichen Leihaer Straße. Die Erschließung des Planbereiches ist über Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

Für das entstehende Baugrundstück sind die zu errichtenden Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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. Leitungsauskunft**

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

### **3. Trinkwasser / Löschwasser**

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Roßbach erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG). Die vorhandene Siedlungsbebauung in Roßbach wird mit Trinkwasser aus diesem Netz versorgt. Voraussetzung für einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist die vorherige Beantragung der Herstellung des Hausanschlusses auf folgender Internetseite: [http://www.zwag.info/twantraege\\_formulare.html](http://www.zwag.info/twantraege_formulare.html).

#### Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133), den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Des Weiteren sind die An-, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr entsprechend § 5 der BauO-LSA i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

### **3. Schmutzwasser**

Grundlage der Bebauung ist die schadloose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Ortsteil Roßbach der Stadt Braunsbedra ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der ZWAG Geiseltal als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der ZWAG weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass eine schmutzwasserseitige Erschließung möglich ist. Das Schmutzwasser wird mittels Vakuum-Entwässerung abgeleitet.

### **4. Regenwasser**

Prinzipiell sollte das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Sollte Regenwasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt im Hinblick auf die möglicherweise geplante Errichtung von Versickerungsanlagen den Hinweis, dass damit zu rechnen ist, dass der im Plangebiet anstehende Kalkstein von mehreren Metern mächtig, überwiegend gering durchlässigen Schichten (Löss, tonig-schluffige Verwitterungszone des Unteren Muschelkalkes) überlagert wird.

Aufgrund der geologischen Situation sollte durch gezielte Standortuntersuchungen vor Beginn der Bauarbeiten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 geprüft werden. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wäre über die Art der Regenwasserentsorgung zu entscheiden.

## **5. Elektroenergieversorgung**

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom, ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft bedient. Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung zu beantragen.

## **6. Gasversorgung**

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

## **7. Abfall**

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen. An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

## **8. Telekommunikation**

Zur technischen Versorgung des einzubeziehenden Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich. Aktuell befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Planbereich. Zwecks Realisierung des Hausanschlusses ist von dem Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## **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, Gewässer Ausbau, 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

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotopie gelten bundesweit einheitliche Standards.

## 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.

## Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards. Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

## **2. Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert nach Schutzgut dargestellt.

### Boden

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

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

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

### Wasser

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

Das Schutzgut Wasser 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.

### Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. 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 anderen 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 charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Ortslage von Roßbach und damit auch das Plangebiet liegen 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

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die private Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten

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. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

### Schutzgut Wasser

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung bei entsprechenden Baugrundverhältnissen anzustreben, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- Anpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde

### Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Erhaltungsgebote für vorhandene für Gehölze; durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Erhaltungsgeboten wird der Wert des Gebietes als Lebensraum beibehalten
- weitere Maßnahmen im privaten Garten können gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich bieten

### 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 empfohlen
- die geplanten Anpflanzungen auf dem Plangebiet sind entsprechend zu pflegen, um negative Auswirkungen, wie z. B. Eintrag von Unkrautsamen, auf die benachbarten Grünflächen zu vermeiden
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

- 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 sind ebenfalls nicht betroffen

## **4. Grünplanung - Flora**

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.

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.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

## **5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im Land Sachsen-Anhalt gilt seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe für Natur und Landschaft, welche insbesondere mit dem Verlust von Biotopfläche, mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sowie deren Bodenfunktionen einhergehen, wurden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche auf Grund der Satzungsgebung eine Änderung der Bodennutzung erfährt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation. Dieser Teilbereich wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsgebiet an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Als Rechenansatz daher wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,3 angesetzt.

Plangebiet der Satzung

**2.660 m<sup>2</sup>**

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand

Bestand					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
AI	Intensiv genutzter Acker	5		2.660	13.300
<b>Gesamt</b>					<b>13.300</b>

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

### Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Geltungsbereich der Satzung	2.660 m <sup>2</sup>
davon	
Flächen für Pflanzgebote (M)	180 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche	2.480 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	744 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche	1.737 m <sup>2</sup>

Planung					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
B	überbaubare Fläche		0	744	0
HHB	Strauch-Baumhecke (überwieg. heimische Arten)		16	180	2.880
AKB / AKC	Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten		6	1.737	10.422
<b>Gesamt</b>					<b>2.660</b>
<b>Differenz Bestandswert – Ausgleichswert</b>					<b>+2</b>

1)\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 13.300 BWP und der Planung mit 13.302 BWP ergibt sich kein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich. Der Eingriff kann vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

## 6. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Baulandentwicklung geht ein Teil wertvollen Bodens sowie Teile des Naturhaushaltes verloren. Dieser Verlust soll durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden

Folgende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung zu verankern:

**M 1** Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (180 m<sup>2</sup>) ist eine Feldheckenstruktur (Typ: Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 2 m neu anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von 180 m<sup>2</sup> sind die Pflanzungen 2-reihig vorzunehmen. Das entspricht insgesamt einer Stückzahl von 90 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (18 Stück).

**M 2** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von 1.737 m<sup>2</sup> anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

## 7. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des Wohnhauses zu erfolgen (umzusetzen für M 1).

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme zu realisieren (umzusetzen für M 2).

## 8. Artenschutz - Fauna

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für die Einbeziehungssatzung „Leihaer Straße“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung (siehe Anlage 4 der Begründung).

## **9. Maßnahmen zum Artenschutz**

Eine Festsetzung zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft Vergrämungsmaßnahmen zur Vorbeugung des Einwanderns von Feldhamstern.

Weitere spezifische Anforderungen, welche aus dem Artenschutz resultieren sind für das Plangebiet und die damit verbundene Zielstellung der städtebaulichen, wirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung nicht gegeben.

Unabhängig von dieser Aussage gilt es das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.