



aus <http://www.bing.com/mapspreview>

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Baugebiet „An der Windmühle“ in der Ortschaft Zscherben der Gemeinde Teutschenthal

ENTWURF



HALLE - PROJEKT
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

Dezember 2018

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Ortschaft Zscherben der Gemeinde Teutschenthal

Satzung und Begründung der Einbeziehungssatzung „An der Windmühle“

Vorhabenträger:

Herr Markus Stickel
Heidestraße 7
06179 Teutschenthal OT Zscherben

Verfahrensträger:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planfertiger:

Halle-Projekt
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
Frau Christine Gabriel
Leipziger Straße 90 - 92
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
Begründung	7
1. Anlass, Ziele, Zweck	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Angaben zum Gebiet	8
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks	8
2.3 Schutzgebiete	8
2.4 Denkmalschutz	8
3. Planungskonzept	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Erschließung, ruhender Verkehr	10
3.5 Ver- und Entsorgung.....	10
3.6 Immissionen, Emissionen	10
3.7 Aussagen zum Naturschutz – Umweltbetrachtung	10
3.7.1 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
3.7.2 Schutzgüter	11
3.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	20
Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	20
Schutzgut Mensch	21
Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	21
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung	22
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
Bilanzierung.....	22
Anlage Ausgleich und Ersatz	

Satzung

Es ist geplant, durch die Gemeinde Teutschenthal die folgende Satzung zu erlassen:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 13/2 der Flur 3 der Gemarkung Zscherben mit einer Gesamtfläche von 4.250 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan und dem Plan der Einbeziehungssatzung im Maßstab 1 : 500. Grundlage bildet der Vermessungsplan.

§ 2 - Zulässigkeit der Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich über § 29 BauGB entsprechend den in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen und richtet sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

§ 3 - Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieser Satzung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von der Zulässigkeit gemäß § 4 (2) werden die Nutzungen unter den Ziffern 3. ausgenommen. Eine Ausnahme nach § 4 (3) ist generell nicht zulässig.

Das Parken für die Wohngebäude wird mit mind. 2 festgesetzt. Es sind Stellplatz, Carport und Garage zulässig, bzw. deren Kombinationen. Die Stellplätze für die Gewerbeeinheit werden für deren Bedarf nicht beschränkt (§ 12 BauNVO).

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; Ausnahmen gelten für Rigolen, Zisternen und Elektroversorgung.

§ 4 - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

GRZ:	maximal zulässig 0,25
Höhe baulicher Anlagen:	maximal 10 m (mittig im überbaubaren Bereich des jeweiligen Baugrundstücks)
Geschosse:	2 Vollgeschosse
Dachform:	beliebig

Eine Geschossflächenzahl und Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.

§ 5 - Festsetzung zur Bauweise (§ 22 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baugrenze bestimmt sich durch die Eintragung im Plan.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt bestimmen sich die einzuhaltenden Abstandsflächen.

§ 6 - Festsetzungen zur Erschließung

Das Baugrundstück liegt unmittelbar an der Teutschenthaler Straße. Hier befinden sich alle zur Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien, an die anzuschließen ist.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenso sind Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wie Photovoltaik und Erdwärmee-Nutzung zulässig.

§ 7 - Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 100 m verläuft von Halle kommend über Angersdorf die Bahnstrecke Halle-Kassel, die jedoch nur bis Angersdorf durch die Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes untersucht wurde. Ab Angersdorf ist die Strecke nicht lärmseitig kartiert, da sie sich unter der Erheblichkeitsschwelle der Befahrungszahlen für eine solche Kartierung einordnet. Unabhängig davon ist die Lärmsituation zu berücksichtigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf Grund der gegenüberliegenden fast geschlossenen Bebauung eine Abschirmwirkung einstellt. Dann folgt die bebauungsfreie Zone mit dem Bahnübergang.

Die folgenden Empfehlungen sind zu beachten:

Das Firmengebäude wird an die westliche Gebietsgrenze verlagert und die beiden Eigenheime im Ostteil eingeordnet.

Die zu schützenden Teile/Funktionen der Wohngebäude sollten mit Schallschutzfenstern ausgerüstet werden. Auch ist Augenmerk auf die Außenwandkonstruktion zu legen; hier sind keine Leichtbaukonstruktionen für Außenwände in Schallrichtung zu verwenden, sondern „massive Wände“ zum Einsatz zu bringen.

Die entsprechende Orientierung der Grundrisse mit den schutzwürdigen Wohnfunktionen zur schallabgekehrten Seite und der Einbau von Schallschutzfenstern sind **Festsetzungen**.

§ 8 - Festsetzungen zum Naturschutz

- Sicherung und Erhaltung quantitativ und qualitativ ausreichender Freiräume, Beibehalten vorhandener Strukturen
- Entwicklung und Erhaltung eines Gebietsrandes bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Grünland
- Förderung einer ökologisch verträglichen Planentwicklung / geringe Überbauung

- Anpflanzungen auf allen nicht durch Bebauung bzw. Befestigung genutzten Flächen mit überwiegend heimischen Arten, Anlegen von Heckenstrukturen an den Grundstücksgrenzen, auf den Wohngrundstücken auch durch Obstgehölzpflanzungen
- Anlage von Grünbereichen mit verschiedenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Einfangen und Umsetzen der Zauneidechsen vor Baubeginn / Aufstellung eines Eidechsenzaunes für den Zeitraum der Bauarbeiten / Schaffung neuer Unterschlupfmöglichkeiten für Zauneidechsen im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen
- Erhalt der Sukzessionsbereiche, besonders der heimischen Gehölzstrukturen, für den Aufenthalt, das Brüten und die Nahrungssuche von Vögeln und anderen Tieren
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel
- Verwendung von Teilbefestigungen für Zufahrten Wege und Terrassen

Begründung

1. Anlass, Ziele, Zweck

Eine Gemeinde hat im Rahmen einer „Einbeziehungssatzung“ die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die einzubeziehenden Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Damit ist es der Gemeinde möglich, in einfach gelagerten Fällen schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Das Flurstück mit der Bezeichnung „An der Windmühle“ schließt südlich und östlich an die Ortslage an, liegt an der Teutschenthaler Straße und wird über diese infrastrukturell erschlossen.

Sowohl für die Ortschaft Zscherben als auch für die Gemeinde Teutschenthal gibt es keinen Flächennutzungsplan.

Anhand der örtlichen Gegebenheiten kann vom Nutzungsbild Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) ausgegangen werden.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung steht die geordnete städtebauliche Entwicklung im Vordergrund. Dabei ist es nicht erforderlich, die Fläche aus dem FNP zu entwickeln.

Mit der Einbeziehung der für die Bebauung bestimmten Fläche arrondiert diese den Ortsrandbereich. Die nicht zu überbauenden Bereiche des Grundstücks/Flurstücks werden durch das Beibehalten des Bewuchses (Bäume und Sträucher) auch weiterhin für einen eingegrünten Ortsrand sorgen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind UP-pflichtige Vorhaben weder geplant noch zulässig. Ebenso wenig erfolgt eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Es sind aber die Belange des Artenschutzes zu prüfen und die Auswirkungen auf die Schutzgüter in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Das Grundstück soll der Unterbringung der Malerfirma Stickel dienen und gleichzeitig die Einfamilienhäuser der beiden Malermeister aufnehmen.

Im Verfahren der Satzung ist durch den Gemeinderat dem Entwurf der Einbeziehungssatzung zuzustimmen. Es ist der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für einen monatlichen Zeitraum einbezogen. Die Offenlegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden (Landkreis Saalekreis mit Fachämtern) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung der betroffenen Ämter sind in den Gremien der Gemeinde zu behandeln; die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat durch Beschluss.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Angaben zum Gebiet

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für die Ortschaft Zscherben und für die Gemeinde Teutschenthal gibt es keinen Flächennutzungsplan.

Davon ausgehend, kann eine Zuordnung von Nutzung nur augenscheinlich erfolgen. Im näheren Umfeld dominieren Wohn- und Mischfunktion.

Das Plangebiet mit seinen Nachbarbebauungen wird als **allgemeines Wohngebiet** eingestuft.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich nördlich an der Teutschenthaler Landstraße im südwestlichen Teil des Ortsteils Zscherben. Das Teilstück des Flurstücks 13/2 bildet mit einer Größe von 4.250 m² den räumlichen Geltungsbereich.

Das Gelände ist gering abschüssig in Richtung Straße und schließt durch einen steilen Hang von 3 m bis 0,5 m in Richtung Westen an den Seitenstreifen der Teutschenthaler Straße an. Seit einigen Jahren erfolgte keine Nutzung des Geländes mehr, bis auf sporadische Mäharbeiten. Es haben sich auf der ehemals offenen Fläche Stellen mit Baum- und Strauchvegetation gebildet und Ruderalflur.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes grenzt das Flurstück 13/3 an, welches gänzlich durch Garagenbebauung aus DDR-Zeiten bestanden ist und sich nur noch teilweise in Nutzung befindet.

Der gesamte Bereich des Flurstücks 13/2 liegt in einem durch Altbergbau (Braunkohleabbau in Tiefen von 6 - 15 m in den Jahren 1807 bis 1827) ausgewiesenen Bereich und dessen Verkippungen mit Abraum im Jahr 1828.

Trotz der zwischenzeitlich abgeklungenen Setzungen und kaum wahrscheinlicher Tagesbrüche, ist der zu bebauende Bereich durch ein Baugrundgutachten zu untersuchen.

Die Möglichkeit des Auftretens ungleichmäßiger Setzungen und die Hangsituation werden entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens Grundlage der notwendigen bautechnischen Lösungen sein.

2.3 Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete nationaler bzw. internationaler Kategorien sind für das Plangebiet nicht zutreffend.

Somit sind keine Untersuchungen zur möglichen Beeinflussung durch das Vorhaben erforderlich.

2.4 Denkmalschutz

Aus Sicht der Baudenkmalpflege liegt auf dem Grund des unbebauten Grundstücks keine Betroffenheit vor.

Bezüglich der Bodendenkmale wird durch den vor 200 Jahren erfolgten Bergbau und die Abraumverfüllung mit Mächtigkeiten zwischen 8 und 15 m nicht mit dem Antreffen von Bodendenkmälern bei der Erschließungs- und Bautätigkeit gerechnet.

Über die Einbeziehung des Landkreises im Rahmen der TÖB-Runde erfolgt ohnehin die Beteiligung der unteren Denkmalbehörde.

Sollten sich bei Arbeiten im Plangebiet dennoch Bodendenkmale zeigen, so ist umgehend die zuständige Denkmalbehörde zu verständigen; es gilt das Denkmalschutzgesetz LSA.

3. Planungskonzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nutzungscharakter wird im Umfeld durch einzelnstehende Wohnhäuser mit Garagen und Nebengebäuden sowie ehemaligen Hofstellen mit Wohnhäusern, Stallungen und diversen Nebengelassen und Hausgärten gebildet. Im derzeitigen Ortsrandbereich hat sich Ruderalflur mit Baum- und Strauchbeständen ausgebreitet.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird auf Grund der benachbarten Situation als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planung beinhaltet weiterhin die Festsetzungen zum § 12 BauNVO mit den Stellplätzen und Garagen und §14 BauNVO, der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die folgenden Parameter bestimmt bzw. eingeschränkt:

- die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspr. § 19 BauNVO
- die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entspr. § 18 BauNVO

Es ist nicht erforderlich Geschossfläche und Baumasse festzusetzen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise entspr. § 22 BauNVO wird als offene Bauweise festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO durch die Ausweisung einer Baugrenze beschränkt, wobei Nebenanlagen (s. Pkt. 3.1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind; Ausnahmen gelten für Rigolen, Zisternen und Elektroversorgung.

Die Zulässigkeit zur Errichtung zweier Wohnhäuser und der Gebäude für den Malerbetrieb gewährleistet die Anpassung an die örtliche Umgebung und die Siedlungsstruktur durch die Eintragung/Festsetzung der Baugrenzen.

Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück wird somit geringgehalten.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße. Das Grundstück ist verkehrstechnisch an die Teutschenthaler Straße angeschlossen und somit auch an das anschließende überörtliche Straßennetz.

Durch die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr (Stellplatz, Garage, Carport) wird sowohl den Bedingungen des Wohnens, als auch der des Handwerksbetriebes entsprochen.

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze, Lagerplätze und Terrassen nur teilversiegelt ausgebildet werden, so z. B. breitfugige Pflasterung, Rasengitterelemente oder Schotterrasen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung möglichen Baukörper sind an die öffentlichen Leitungssysteme, die in der Teutschenthaler Landstraße anliegen, anzuschließen.

Dach- und Oberflächenwässer sind zu sammeln, ggf. zu reinigen, zu nutzen und/oder im Bedarfsfall der öffentlichen Kanalisation dosiert zuzuleiten.

3.6 Immissionen, Emissionen

Aus dem als allgemeines Wohngebiet eingestuften Gebiet und dem Umfeld des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Gegebenheiten nicht auffällig.

Seitens der Bahnstrecke Halle - Kassel gibt es keine Untersuchungen zum Lärm durch das Eisenbahnbundesamt, da die Belegungszahlen der Strecke unter der Erheblichkeit einer Untersuchung liegen.

Um den Bedingungen und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen zu können (§ 1 Abs. (6) BauGB) sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Arbeitsfunktionen Vorkehrungen zu treffen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Gestaltung der Grundrisslösungen und das Einordnen von Terrassen und Freisitzen zur schallabgewandten Seite.

Stäube und Gerüche infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen sind möglich, aber nicht auffällig und entsprechen damit den ortsüblichen Gegebenheiten im ländlichen Raum.

3.7 Aussagen zum Naturschutz - Umweltbetrachtung

Die folgenden Punkte dokumentieren den planerischen Ansatz bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.

Neben den Bauflächen gibt es die nichtüberbaubaren Teile des Plangebietes, die entsprechend den grünordnerischen und den Festsetzungen zum Artenschutz zu entwickeln sind.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Teutschenthaler Straße; zur inneren Erschließung dienen die neu zu schaffenden Zufahrten und Wege.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Text der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu entnehmen.

3.7.1 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB [neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)] zu beachten.

Für das Plangebiet gibt es keine Flächennutzungs- und auch keine in etwa aktuelle Landschaftsplanung.

Das Vorhaben wird ca. 50 % der Gesamtfläche des Flurstücks 13/2 umfassen. Dieses Plangebiet beinhaltet die überbaubare Grundstücksfläche. Die Vorstellungen des Vorhabenträgers zur Gestaltung der unbebauten Bereiche werden eine Synthese aus gärtnerischer Gestaltung (Zier- und Nutzgarten), Beibehalten der vorhandenen Vegetation (Bäume und Sträucher sowie Ruderalflur) und der Anlage eines begrünten Ortsrandes bilden.

Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde ist die Abklärung des Vorkommens von Zauneidechsen und Vögeln vorzunehmen (Artenschutzbetrachtung).

3.7.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Darauf bezogen sind die Wohn- und Wohnumfeld-Situation, die Arbeitsbedingungen und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen, ebenso wie Aspekte der Gesundheitsvorsorge, die Gesundheitsfolgenabschätzung im Zusammenhang mit möglichen Wirkungszusammenhängen von umweltbezogenen Gesundheitsdeterminanten (sog. Zusammenwirken einzelner Umweltbelange und Mehrfachbelastungen).

Derzeit gibt es auf dem Gelände des räumlichen Geltungsbereiches keine Bebauung. Befestigt sind ebenfalls keine Teile des Plangebietes.

In diesem Bereich wurde Altbergbau mit Verfüllungen von 1828 ausgewiesen. Auswirkungen auf den Menschen direkt ist dadurch nicht zu verzeichnen. Es sind die bautechnischen Belange betroffen.
Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

Von den geplanten Nutzungen werden keine Immissionen ausgehen, die die benachbarten Bebauungen beeinträchtigen.

Das Plangebiet hatte nie eine Erholungsfunktion.

Die Aussagen zum Schallschutz sind zu beachten.

Bewertung:

Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende und die umgebende Vegetation, sowie die benachbarten Wohnhäuser mit Nutz- und Ziergärten.

Belastungen durch Staub oder Gerüche treten derzeit nicht auf. Infolge der Hauptwindrichtung West kommt es auch nicht zu nachbarlichen Belästigungen, die vom Familienbetrieb im Plangebiet selbst ausgehen könnten.

Bestehende humanökologische und natur- und sozialräumliche Zusammenhänge konnten nicht herausgearbeitet werden.

Erholungsfunktionen sind nicht anzutreffen

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch seine hängige Lage und den sich nach Westen verlaufenden Steilhang an der Teutschenthaler Straße.

Infolge der vor Jahren getätigten bergbaulichen Arbeiten hat sich Ruderalflur mit Baum- und Strauchgruppen heimischer und nichtheimischer Arten etabliert.

Es wurde unregelmäßig in den vergangenen Jahren gemäht.

Altbaumbestände sind so gut wie nicht vorhanden; es gibt die Bäume am Straßenrandbereich und vereinzelte größere Bäume im Plangebiet, die möglichst erhalten werden sollen. Altobstbestände sind nicht anzutreffen.

Bewertung:

Hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit muss von einem Defizit ausgegangen werden, das besonders infolge der historischen Bergbautätigkeiten entstanden ist. Es sind nur wenige natürliche Strukturen anzutreffen.

Zwischenzeitlich hat sich in den letzten Jahren auf dem Grundstück eine Pflanzengesellschaft eingestellt, die aus heimischen und nichtheimischen Arten zusammengesetzt ist und zunehmend verbuscht.

Schutzgut Tiere

Entsprechend der Festlegungen des Gespräches mit der unteren Naturschutzbehörde wird begleitend eine Artenschutzbetrachtung erstellt. Schwerpunkt sind dabei die Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln.

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist nur ein Teil des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücks.

Nur der Bereich der Einbeziehungssatzung wird somit einer Veränderung unterzogen.

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen wurden die folgenden Biotoptypen festgestellt:

Strauch-Baumhecke aus heimischen und nichtheimischen Arten (HHB)

Auf der ruderalen Fläche des Planungsraumes befinden sich lockere Bestände aus Bäumen und Sträuchern, die sich aus folgenden Arten zusammen setzen: Echte Walnuss (*Juglans regia*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Mirabelle (*Prunus domestica*), Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* & *A. platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Birne (*Pyrus domestica*), Edel-Kastanie (*Castanea sativa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Traubenkirsche (*Padus avium*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Zitter-Pappel (*Populus tremula*). Im östli-

chen Bereich des Planungsraumes befinden sich Baumgruppen bestehend aus Gewöhnlicher Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)

Der Planungsraum besteht aus einer Ruderalfläche mit folgenden Arten: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Frühlings-Platterbse (*Lathyrus vernus*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) und Gewöhnliche Sichelwöhre (*Falcaria vulgaris*).

Unbefestigter Weg (VWB)

Auf die ruderale Fläche führt ein unbefestigter Weg, der beidseitig von ruderalen Säumen umgeben ist, jedoch nicht zum Geltungsbereich gehört.

Die Bilanzierung ist Bestandteil der folgenden Begründung unter dem Punkt Umweltbetrachtung.

Bezüglich der im Rahmen des Artenschutzes zu betrachtenden Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln im Plangebiet haben sich die Vorkommen bestätigt.

Vögel

Bei den angetroffenen Vogelarten handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Eichelhäher, Goldammer, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Hausperling, Jagdfasan, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Star, Stieglitz und Zilpzalp.

Zauneidechse

Der gesetzliche Status bzw. die nationale Rote Liste-Einstufung definiert sich wie folgt:

- FFH-Richtlinie: Anhang IV (streng zu schützende Art)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): streng geschützt
- Rote Liste Bundesrepublik Deutschland: V - Vorwarnliste

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Zauneidechsen abzusammeln und umzusetzen. Hierbei ist auf dem angrenzenden naturnah zu erhaltenden Grundstücksteil vorher Ersatzquartier (Lesesteinhaufen entspr. der Artenschutzbetrachtung, die Anzahl bestimmt sich nach Blonke) zu schaffen.

Um das Baufeld herum ist ein Eidechsenzaun zu errichten, der erst nach Abschluss der Bauarbeiten wieder entfernt werden darf.

Bewertung:

Generell muss davon ausgegangen werden, dass sich unterschiedliche Tierarten im Geltungsbereich aufhalten oder diesen queren, da das Gelände nicht eingezäunt ist.

Die Geländebeschaffenheit gibt unterschiedlichen Tierarten die Möglichkeit zu Aufenthalt bzw. Ansiedlung.

Das Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln ist nachgewiesen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Derzeit gibt es keine Methoden der Erfassung und Bewertung der biologischen Vielfalt als Basis zur Festschreibung von Entwicklungszielen.

Es soll jedoch auf die Artenschutzbetrachtung die Potenzialanalyse und die ökologische Bilanz verwiesen werden sowie auf die geringe Größe des Plangebietes als Einflussfaktor.

Eine Bewertung kann hier nicht erfolgen.

Schutzgut Fläche

Flächenpotenziale sind keine unendlichen Ressourcen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für Baumaßnahmen jeglicher Art ist ein prägnanter Eingriff mit vielfältigen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

Das hier für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Grundstück wird nur eine geringe Fläche des Flurstücks 13/2 für Bebauung in Anspruch nehmen.

Infolge seiner Lage gegenüber der südlichen Bebauung an der Teutschenthaler Straße und der östlich angrenzenden Grundstücke, sowie dem zu fast 100 % bebauten Garagenflurstück ist es als Abrundung bzw. Einbeziehung in das Ortsgefüge geeignet.

Bewertung:

Die dargestellte Ausgangssituation im Plangebiet zeigt, dass die Bedeutung der Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit den in Anspruch genommenen Flächen angemessen Berücksichtigung fand.

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen im abgeschlossenen Bereich des Plangebietes sind ausschließlich auf die Tätigkeiten des Altbergbaus zurückzuführen. Damit waren jedoch nur wenige Funktionsverluste des Bodens verbunden, wie z. B. durch den Auffüllungsteil und den Verlust an Mutterboden.

Die für das bautechnische Vorhaben notwendige Beprobung wird auch die Schichtung des Bodens darstellen und statische Hinweise zu den geplanten Baumaßnahmen ableiten.

Altlasten

Für das Plangebiet ist keine Ausweisung von Altlasten bekannt.

Bewertung

Entsprechend der Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden muss vorangestellt werden, dass bedingt durch den Altbergbau nicht von ungestörten Verhältnissen ausgegangen werden kann.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich einer Vorbelastung durch Schadstoffe wird als nicht belastet eingestuft. Flächen, bei denen die Besorgnis besteht, dass von ihnen eine erhebliche Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgeht oder zu erwarten ist, werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht angetroffen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet in Zscherben liegt innerhalb des deutschen Trockengebietes, welches gekennzeichnet wird durch relativ geringe Niederschlagsmengen, wobei das Maximum auf die Sommermonate fällt. Dies sind generell schlechte Voraussetzungen für die Grundwasservorräte.

Wassergewinnungsanlagen oder Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser

Im Planbereich muss von tiefen Grundwasserständen ausgegangen werden, die bei der Baugrundbestimmung zu ermitteln sind.

Eine Grundwassernutzung ist derzeit nicht vorgesehen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.

Eine Belastung des Grundwassers im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Eine Auswirkung durch das geplante Vorhaben auf die Grundwasserneubildungsrate ist bedingt zu erwarten und wird mit gering bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Die großklimatologische Lage des Untersuchungsraumes Zscherben wird dem subkontinental getönten Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes unterhalb der Mittelgebirge zugerechnet, charakterisiert durch deutlich kontinentale Einflüsse und den Regenschatteneinfluss von Harz und Thüringer Wald.

Die Jahressumme der Niederschlagshöhe erreicht im Mittel 500 mm bis 550 mm. Dabei sind im Frühjahr und Sommer die größten Niederschlagsmengen zu erwarten. In dieser Zeit werden zwischen 60 mm und 70 mm als Niederschlagsmengen angegeben. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 780 mm/a ist das Gebiet demnach eindeutig als niederschlagsarm einzustufen.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 9,3 °C, dabei sind der Januar mit -1 °C bis 0 °C der kühls- te und der Juli mit 18 °C der wärmste Monat.

Der Wind weht überwiegend aus Richtung Süd und West. Die geringsten Häufigkeiten besitzen nord- bis nordöstliche Sektoren.

Dies entspricht den großräumigen Verhältnissen, die allgemein im Norden Deutschlands außerhalb einer unmittelbaren Beeinflussung durch Mittelgebirge registriert werden. Die Windgeschwindigkeit liegt im Jahresmittel bei 4,3 m/s.

Ein möglicher Einfluss infolge der Realisierung des Planvorhabens auf das Regional- bzw. Globalklima ist nicht zu erwarten. Ebenso sollten Klimawandel/Klimaanpassung durch das Vorhaben nicht befördert werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Planungsraumes ist infolge der klimatischen Ausgleichsfunktion nicht von Bedeutung. Hier sind durch die Realisierung der Maßnahmen keine negativen Einflüsse zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum hervorgerufen.

Zur Eigenart des Plangebietes zählen sein Angrenzen an die dörflichen Strukturen im Süden und Osten der Ortslage Zscherben und sein nördlicher und westlicher Übergang in die Feldflur; jedoch eingegrenzt durch die Teutschenthaler Straße und die Bahntrasse.

Das Plangebiet hatte nie eine Funktion im Sinne der Erholungsnutzung. Eine Nutzung im Sinne von Naherholung und Tourismuseignung in Verbindung mit bedarfsbezogenen Erholungsfunktionen ist nicht zu verzeichnen.

Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Baumaßnahme optisch nicht beeinträchtigt. Eine Funktion im Sinne der Erholungsnutzung hatte der Bereich nie.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist ein Teil eines bis 1828 betriebenen Braunkohleabbaus mit nachträglichen Verkippungen bei Mächtigkeiten zwischen 8 und 15 m. Die Wahrscheinlichkeit von archäologischen Funden ist somit äußerst gering.

Es gelten generell die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, siehe Begründung des Bebauungsplanes.

Baudenkmale gibt es im räumlichen Geltungsbereich keine.

Bewertung

Es ist nicht wahrscheinlich, dass archäologische Funde angetroffen werden. Baudenkmalseitig gibt es keine Relevanz.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Einbeziehungssatzung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen aus der Gebietsnutzung auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	• Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Stäube und Gerüche, Humanökologie	-
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Teillebensräumen, Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen u. a. A- und E-Maßnahmen	●
Biologische Vielfalt	• In Teilen Einschränkung der Gegebenheiten, aber auch Aufwertung vorhandener Bereiche und Funktionen	●
Fläche	• Inanspruchnahme von Teilen des Flurstücks 13/2	●
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung	●
Wasser	• kaum weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Versiegelung durch Neubebauung	●
Luft und Klima	• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft / Ortsbild	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch Bebauung, keine Ortsbildbeeinträchtigung	-
Erholungseignung	• keine Auswirkungen zu erwarten	-
Kultur- und Sachgüter	• keine Auswirkungen zu erwarten	-
Wechselwirkung	• nur wenig Auswirkungen zu erwarten	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung (Ansiedlung von Wohn- und auch Gewerbefunktion) sind in Bezug auf Immissionsbelastungen infolge Verkehrs- und Gewerbelärm und durch Stäube oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Gebiet bzw. auf das Umfeld zu erwarten. Es werden Vorkehrungen gegen die Schallimmissionen (Bahn) getroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist nicht erheblich.

Schutzgut Arten und Biotop, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Artenschutz Betrachtung war auf das Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln ausgerichtet.

Die notwendige Umsiedlung der Zauneidechsen kann auf dem nicht im Geltungsbereich befindlichen Grundstücksteil erfolgen, also unmittelbar anschließend. Vor Baubeginn und vor „Umzug“ der Zauneidechsen sind dort die Lesesteinhaufen als Ersatzquartier herzustellen. Auf den verbleibenden umfangreichen und naturbelassenen Grundstücksteilen können auch weiterhin Vögel brüten, sich aufhalten und Nahrung finden. Es wird empfohlen, Nisthilfen anzubringen.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut als weniger erheblich angesehen werden.

Schutzgut Fläche

Der Eingriff findet in einem Teilbereich des Flurstücks 13/2 statt. Der Standort ist ein Altbergbaubereich. Es werden auch nur die Bereiche mit Bebauung versehen, die für den Familienbetrieb und das Wohnen der Betriebsinhaber erforderlich sind.

Aufgrund seiner Größe und der Lage und Orientierung der Baukörper wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche als wenig erheblich interpretiert.

Schutzgut Boden

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens, wie Filter- und Pufferwirkung, wird durch Neuversiegelung unversiegelter Bereiche beeinflusst. Zu beachten ist auch hier der Altbergbau. Der vorhandene Mutterboden im Plangebiet ist entsprechend der geltenden Vorschriften fachgerecht zu sichern.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als weniger erheblich beurteilt werden.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, so dass hierzu kein Eingriffstatbestand vorliegt.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die häuslichen Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser befestigter Flächen ist zu sammeln, als Brauchwasser oder/und zu Gießzwecken zu nutzen, bzw. dosiert in das bestehende System einzuleiten.

Der Eingriff infolge der Realisierung kann somit als weniger erheblich festgestellt werden.

Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund der geringen Bebauung wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Die kleine Fläche des Plangebietes hat auch in den Nachtstunden keine Auswirkung auf die Kaltluftproduktion.

Ebenfalls werden infolge der lufthygienischen Situation nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen zu erwarten sein.

Somit liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, ebenso wenig werden auf Klimawandel/Klimaanpassung durch das Vorhaben Auswirkungen zu verzeichnen sein.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Plangebiet hat heute und hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbe-
reich aufzuweisen.

Durch die Neubebauungen infolge der Planumsetzung wird sich eine adäquate Bebauung an dieser Stelle in der Ortschaft Zscherben ausbilden und den Ort abrunden.

Eine Beeinflussung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Es verbleibt auch weiterhin eine Eingrünung des Standortes im Sinne einer Ortsrandgestaltung.

Ein Eingriffstatbestand in dieses Schutzgut durch das Vorhaben liegt somit nicht vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine wesentliche Zielstellung bei der Aufstellung von Satzungen ist der Erhalt der Kultur- und Sachgüter. Baudenkmale sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden, ebenfalls mit archäologischen Funden wird nicht gerechnet.

Ein Eingriff durch die geplanten Maßnahmen liegt nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Wichtig sind die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und die komplexen Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern.

Der Faktor Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der biologischen Vielfalt als weniger erheblich eingeschätzt. Einschränkungen der biologischen Vielfalt werden zu verzeichnen sein.

Der Anteil der neu-versiegelten Flächen des Plangebietes wird gering ausfallen. Über den Erhalt bestimmter Grundstücksteile und mit Erhalt bestimmter Vegetationsteile im Plangebiet verbleiben wichtige Lebensräume.

Das Planungsvorhaben besitzt keinen Einfluss auf das Klima.

Negative Auswirkungen auf die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die folgenden Aspekte ergeben:

- Das Gelände wäre weiterhin sich selbst überlassen, was eine weitere Ansiedlung von Pflanzen, eine fortschreitende Verbuschung und die Ansiedlung weiterer Tiere zur Folge hätte.
- Eine durch Neubebauung ermöglichte und gewünschte Abrundung der Ortsbebauung würde nicht erfolgen.
- Die Ansiedlung und der Verbleib eines erfolgreichen ortsansässigen Handwerksbetriebes mit positiven Effekten für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde könnte nicht realisiert werden.
- Weiterhin entstünden keine neuen Wohngebäude und somit auch keine positiven Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Da der Standort für den Vorhabenträger/Eigentümer sowohl günstig gelegen, voll erschlossen und gleichzeitig reizvoll ist, was ebenfalls im Konsens mit den Vorstellungen für die gemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre steht, würde eine Nichtdurchführung sowohl für den Vorhabenträger, als auch für die Gemeinde einen negativen Fakt darstellen.

Das nähere und auch weitere Umfeld bietet kein Äquivalent zu diesem Standort, der durch seine Lage und der anstehenden Erschließungsmedien unmittelbar an der Teutschenthaler Straße bereits „vorentwickelt“ ist.

3.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Satzung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Satzung selbst stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass der geplante Eingriff in den Naturhaushalt i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand im Plangebiet und den angrenzenden Flächen des Gesamtgrundstücks 13/2 ausgeglichen werden kann.

Für die Vergrämung bzw. Umsetzung auf Ersatzquartiere der Zauneidechsen werden Bereiche angrenzend an die Plangebietsfläche in Anspruch genommen, die zum Grundstück 13/2 gehören.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung bzw. Ersatz werden auf die betroffenen Schutzgüter als Maßnahmenbeschreibung konkretisiert, wie:

- Realisierung der internen A- und E-Maßnahmen mit Einbindung in das Gesamtgrundstück
- Nutzung eines durch anstehende Erschließung bevorzugten Grundstücks,
- Einhaltung der durch das Artenschutzgutachten bestimmten Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten,
- fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens, soweit gegeben,
- Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen:
 - M 1, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M 2, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Arten
 - M 3, Anlegen von Heckenstrukturen an den zukünftigen Grundstücksgrenzen mit heimischen Arten
- Nutzung von Energiereserven/Energiesparpotenzialen,
- Nutzung der Niederschlagswässer für Gießzwecke oder Brauchwasser und soweit notwendig, dosierte Einleitung in die Leitungssysteme der Gemeinde,
- möglichst Teilversiegelung der neuen Verkehrsflächen im Plangebiet, wie mittels Rasengitterplatten, Schotterrasen, breittufiger Pflasterung etc.

Schutzgut Mensch

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet befindliche Schutzfunktionen, als auch angrenzende an das Plangebiet, werden durch die handwerkliche Nutzung/Gewerbe keine Belästigungen oder Beeinträchtigungen erfahren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen,
- der Ausweisung von A- und E-Maßnahmen
- Vorgaben für die Durchführung der Baumaßnahmen als Schutz für die Tiere im Plangebiet (Zauneidechsenumsetzung und Nisthilfen für Vögel),
- Umsiedlungsflächen für Zauneidechsen auf dem nördlichen Flurstücksteil und Schaffung von Nisthilfen auf den Grundstücken für Vögel.

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Punkt 11.4.7 enthalten.

Zur Umsiedlung der Zauneidechsen wird auf eine Kombination aus Steinriegeln, Lesesteinhaufen und Sandlinsen zurückgegriffen.

Die auf dem Grundstück angetroffenen Vogelarten können die verbleibenden unbebauten Bereiche im westlichen und östlichen Plangebiet in Anspruch nehmen und hier neue Brut- und Aufenthaltsplätze finden.

Die Festsetzungen beinhalten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen und Nisthilfen, sowie die Umsiedlung der Zauneidechsen

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen sind für Boden und Wasser wenig erheblich (Versiegelung).

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind in Teilen des Gebietes geringe nachteilige Auswirkungen auf den Boden infolge Bebauung und Befestigung zu erwarten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert die Satzung mit folgenden Maßnahmen und Festsetzungen:

- Ausführung der neuen Gebietswege in teilversiegelter Bauweise,
- Ausführung der Stellplätze auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauart,
- Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens, soweit möglich bzw. vorhanden,
- Auftrag einer kulturfähigen Bodenschicht in ausgewählten Bereichen,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Nutzung der Dachwässer für Gießzwecke, als Brauchwasser und falls erforderlich, Einleitung in das örtliche Entwässerungssystem.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz dienen gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da diese zu einer Erhaltung der Sickerwasserrate und damit der Grundwasserneubildungsrate dienen. Vom Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu befürchten. Luftschadstoffe, die aus den geplanten Nutzungen resultieren, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch mit einer kleinräumigen Beeinflussung des Standortklimas durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist infolge seines Anschlusses an vorhandene Bebauung und bestehende Strukturen, sowie der gewählten Maßstäblichkeit der möglichen Bebauungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hatte nie eine Bedeutung für die Erholungsnutzung und Naherholung, so dass zu diesen und vorgenannten Positionen auch keine Ausgleichsnotwendigkeit besteht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Verlust an Kultur- und Sachgütern infolge der geplanten Maßnahmen erfolgt nicht, der Planbereich ist unbebaut.

Möglichkeiten zum Auffinden archäologischer Objekte sind infolge Altbergbau nicht gegeben.

Bilanzierung

Es wird die Bewertung für das Satzungs-/Plangebiet Flurstück 13/2 vorgenommen.

Anhand der angetroffenen Bedingungen und den angestrebten Nutzungen in Abhängigkeit der Festsetzungen erfolgt die Gegenüberstellung.

Grundlage der Bilanzierung bildet die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“, d. h. das sogenannte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Parallel zu den derzeit erfolgenden Planungsleistungen erfolgt die Betrachtung des Artenschutzes auf:

- Zauneidechsen
- Vögel

Dabei wurde das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen; verschiedene Vogelarten sind ebenfalls angetroffen worden.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben.

Gemäß nachfolgender Tabelle ergibt sich ein Defizit.

Dieses Defizit kann durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im Gesamtgrundstück 13/2 und extern (Zscherben Flur 3 Flurstück 229/1) kompensiert werden.

Bilanzierung Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (4250 Quadratmeter)										
Bestand					Planung					
Biotopkürzel	Biotop	Biotop-Wert	Fläche	Gesamtwert	Biotopkürzel	Biotop	Plan-Wert	GRZ	Fläche	Gesamtwert
HEC	Baumgruppe/ - bestand aus überw. heim. Arten	20	262	5240	HEC	Baumgruppe/ - Bestand aus überw. heim. Arten	20		262	5240
HED	Baumgruppe/ - bestand aus überw. nicht heim. Arten	13	876	11.388	HED	Baumgruppe/ - bestand aus überw. nicht heim. Arten	13		863	11.219
					BW	Bebaute Fläche (Wohnbebauung)	0	25 %	3,25	0
					AKC	Ziergarten	6	75 %	9,75	58,5
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	3112	43.568	VWB	Befestigter Weg (gepflastert)	3		250	750
					BE	Bebaute Fläche (Wohnbebauung)	0	25 %	394,5	0
					AKC	Ziergarten	6	75 %	283,5	1701
					HSA/HSB	Streuobstwiese	15		500	7500
					URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14		1684	23.576
Summe			4250	60.196					4250	50.044,5
Differenz: 10.151,5 Wertpunkte										

Bilanzierung Fläche „Grünfläche, privat“ (Biotoptypen = Schätzwerte, 4002 Quadratmeter)										
Bestand					Planung					
Biotopkürzel	Biotop	Biotop-Wert	Fläche	Gesamtwert	Biotopkürzel	Biotop	Plan-Wert	GRZ	Fläche	Gesamtwert
HEC	Baumgruppe/ - bestand aus überw. heim. Arten	20	247	4940	HEC	Baumgruppe/ - Bestand aus überw. heim. Arten	20		247	4940
HED	Baumgruppe/ - bestand aus überw. nicht heim. Arten	13	825	10.725	HED	Baumgruppe/ - bestand aus überw. nicht heim. Arten	13		825	10.725
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	2930	41.020	HSA/HSB	Streuobstwiese	15		500	7500
					URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14		2430	34.020
Summe			4002	56.685					4002	57.185
Differenz: -500 Wertpunkte										

Ackerumwandlung (Privatbesitz Fam. Stickel)										
Bestand					Planung					
Biotopkürzel	Biotop	Biotop-Wert	Fläche	Gesamtwert	Biotopkürzel	Biotop	Plan-Wert	GRZ	Fläche	Gesamtwert
AI	Intensiv genutzter Acker	5	1206,5	6032,5	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	13		1206,5	15.684,5
Summe			1206,5	6032,5					1206,5	15.684,5
Differenz: -9652 Wertpunkte										

Gesamtbilanz (8252 Quadratmeter Grundstück, 1644 Quadratmeter Acker extern)				
Bestand			Planung	
Allgemeines Wohngebiet				
Summe	4250	60.196	4250	50.044,5
Differenz: 10.151,5 Wertpunkte				
Grünfläche, privat				
Summe	4002	56.685	4002	57.185
Differenz: -500 Wertpunkte				
Ackerumwandlung (Privatbesitz Fam. Stickel)				
Summe	1206,5	6032,5	1206,5	15.684,5
Differenz: -9652 Wertpunkte				
Gesamtbilanz: 10.151,5-500 -9652= -0,5Wertpunkte				

Anlage:

Ausgleich und Ersatz als gleichwertiger Bestandteil der Einbeziehungssatzung

Auf der Basis der vorliegenden und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten ökologischen Bilanz wurden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- M 1** Es erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese von 1.000 m². Hierbei werden 500 m² im räumlichen Geltungsbereich und 500 qm angrenzend ebenfalls auf dem Flurstück 13/2 liegen.
Im Plan der Satzung ist diese Fläche durch eine Schraffur versehen und mit M 1 gekennzeichnet.
- M 2** Erhalt der Bestände auf dem Flurstück 13/2.
- M 3** Zur Gesamtkompensation wird ein Teil (1.206,5 m²) des derzeit in Ackernutzung befindlichen Flurstücks 229/1 dauerhaft aus der Nutzung genommen und in Ruderalfläche mit ausdauernden Arten umgewandelt. Die Gesamtflächengröße des Flurstücks beträgt 1.644 m² und befindet sich im Eigentum der Familie Stickel.

Auszug aus dem Grundbuch:

Grundbuchamt SAALKREIS		Grundbuch von ZSCHERBEN			Blatt 95	Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b		c	4		
			3					
3		ZSCHERBEN	2	102/4			2	10
2		ZSCHERBEN	2	237/1	HEIDESTR 6		5	65
1		ZSCHERBEN	3	229/1			16	44