

# Gemeinde Muldestausee

## Änderung der Satzung

### „Bitterfelder Landstraße“ in Schwemsal

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

## Begründung zum Entwurf

---

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee  
OT Pouch  
Neuwerk 3  
06774 Muldestausee

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

Planungsstand: März 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.	Gesetzliche Grundlage.....	3
2.	Ziele der Aufstellung .....	3
3.	Inhalte der Änderung .....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung .....	4
2.	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.	Flächennutzungsplanung.....	6
4.	Planungsverfahren .....	6
<b>C</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES.....</b>	<b>7</b>
1.	Lage und Größe.....	7
2.	Bestand.....	7
3.	Geplante bauliche Nutzung.....	8
4.	Denkmalschutz .....	9
5.	Abfall / Bodenschutz .....	9
6.	Altlasten.....	9
7.	Kampfmittelverdachtsflächen.....	10
8.	Bergbauliche Belange.....	10
9.	Lärmimmissionen .....	10
10.	Luftimmissionen .....	10
<b>D</b>	<b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>11</b>
1.	Verkehrerschließung.....	11
2.	Trinkwasser / Löschwasser .....	11
3.	Schmutzwasser .....	12
4.	Regenwasser .....	12
5.	Elektroenergieversorgung .....	12
6.	Gasversorgung.....	12
7.	Abfall .....	12
8.	Telekommunikation .....	13
<b>E</b>	<b>NATURHAUSHALT .....</b>	<b>14</b>
1.	Schutzgüter.....	14
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	15
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs.....	16
4.	Artenschutz.....	18
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	18
6.	Grünplanung.....	19
7.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen .....	22
8.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	22
9.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.....	23
	Anlage 1 – Lage in der Ortschaft.....	24
	Anlage 2 – Biotopwertermittlung der Abrundungssatzung (Stand 2009) .....	25
	Anlage 3 – Grünordnungsplan der Abrundungssatzung (Stand 2009) .....	26
	Anlage 4 – Empfehlung Gehölz- und Pflanzliste .....	27

Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## **A Vorbemerkungen**

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung zur Änderung der Satzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013. April 1993 (BGBl. I S. 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Mit der Aufstellung zur Änderung der Satzung ist es beabsichtigt auf Grundlage der bestehenden Satzung das vorhandene Baurecht städtebaulich besser zu strukturieren, den Geltungsbereich klarer zu definieren und damit die Übertragbarkeit in die Örtlichkeit zu gewährleisten sowie die Möglichkeit einer weiteren Baufläche im Satzungsbereich anzubieten.

Auf der Gesetzesgrundlage nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird für die planungsrechtliche Abklärung der Bauvorhaben die rechtskräftige Abrundungssatzung von 2009 geändert.

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklung dieser Fläche bzw. eine künftige Wohnbebauung in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einzufügen hat. Hierbei sind als Maßstab die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzungsänderung den vorhandenen Eigenbedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Schwemsal abzudecken. Mit der Nutzung des Grundstückes als Bauland wird der Fortbestand von Schwemsal als kleine Ortschaft gestärkt.

### **3. Inhalte der Änderung**

Inhalt der Änderung ist die Klarstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches, weil es zu der bestehenden Satzung an diesem mangelt. Des Weiteren wird auf dem Flurstück 26 ein weiteres Baufeld eingefügt, um dem städtebaulichen Regelungsbedarf gerecht zu werden.

## **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, städtebauliche Satzungen zu erlassen. Diese Rechtsklarheit wurde 2009 beschlossen. Nunmehr wird für die planungsrechtliche Abklärung der Vorhaben die rechtskräftige Abrundungssatzung von 2009 geändert auf der Gesetzesgrundlage nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3.

In der Gemarkung Schwemsal soll eine Satzungsänderung aufgestellt werden.

Für die Änderung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wird parallel eine Klarstellungssatzung unter Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, um den örtlichen Zusammenhang der bebauten Ortsteile aus der tatsächlichen Situation vorzunehmen.

### **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 Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 4.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg- und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgtem Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der

Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind. Der STP "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

#### Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- 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 Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Das Vorhabengebiet bindet direkt an eine vorhandene, voll ausgebaute, öffentliche Straße an, in welcher bereits alle für eine Wohnbebauung erforderlichen Medien (Ver- und Entsorgung) in hinreichendem Maß zur Verfügung stehen.

Nach städtebaulichen Kriterien befindet sich der Geltungsbereich im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Gemeinde Muldestausee.

- Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Mit der Ausweisung der Baugrundstücke soll dem aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee (Schwemsal) hervorgerufenen Bedarf entsprochen werden. Es soll dem Anspruch genüge getan werden, dass junge Familien aus dem Ort in Nachbarschaft zu ihren Elternhäusern ihr Wohnhaus errichten können. Kleine Ortschaften wie Schwemsal sind zu ihrem Fortbestand gerade auch auf den Verbleib junger Familien angewiesen. Der potenzielle, neue Wohnraum ist ausschließlich auf den Eigenbedarf der Gemeinde Muldestausee ausgerichtet.

#### Sachlicher Teilplan (STP DV)

- Entsprechend Ziel 4 STP "Dasein" sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Generell ist es notwendig, dass der Innenbereich in den bewohnten Ortsteilen gestärkt werden muss. Jedoch sind in der Gemeinde Muldestausee kaum Baulücken sowie Brachflächen vorhanden. Somit ist die Gemeinde gezwungen auf die Randgebiete durch die Entwicklung von Satzungen auszuweichen.

Mit der in Rede stehenden Änderung der Satzung wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung ausgeübt wird. Es erfolgt keinerlei Ausdehnung in den freien Landschaftsraum. Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen keine Splitterflächen. Es werden keine Flächen zerschnitten. Im Zuge der Änderung wird lediglich ein weiteres Baufeld eingefügt, um den städtebaulichen Regelungsbedarf gerecht zu werden.

Zielstellung der Gemeinde ist es nicht nur den vorhandenen Bestand zu erhalten, sondern auch eine weitere, behutsame Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen.

### Regionaler Entwicklungsplan A-B-W

Für das Vorhabengebiet wurden im REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt: => Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (G 19)

### **3. Flächennutzungsplanung**

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten.

Die Ortschaft Schwemsal hat als damals noch selbstständige Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollumfänglich als Dorfgebiet ausgewiesen. In Dorfgebieten sind u.a. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig.

### **4. Planungsverfahren**

Bei der Aufstellung der Änderung 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 findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Während dieser Offenlage werden die Planunterlagen am Verwaltungssitz Gemeinde Muldestausee in Pouch zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen und es kann Auskunft verlangt werden.

Zusätzlich werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und –städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Gemeinderatssitzung 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 eingearbeitet.

## C Beschreibung des Baugebietes

### 1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Schwemsal an der Bitterfelder Landstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 6.594 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 26, Teilbereich aus 27 der Flur 1 und 130 und 131 der Flur 3 in der Gemarkung Schwemsal.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/  
Stand] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /A18-264-2009-7

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Straße „Bitterfelder Landstraße“, im Südosten und Osten an die Dorfbebauung von Schwemsal und im Norden bzw. Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

### 2. Bestand

Auf dem Flurstück 26 befinden sich derzeit kleinere Nebengelasse und Unterstände für Holzlagerungen und Baumaterialien. Derzeit wird das Flurstück 26 für die Erholung und als Gartenfläche genutzt. Auf dem Gelände gibt es einen Höhengsprung inmitten der Fläche. Zum Norden hin weist das Gelände einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf.

Auf dem Bereich der Änderung ist der überwiegende Teil der zukünftigen Baufläche nicht bebaut und stellt sich als Rasenfläche dar. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Straßenverkehrsfläche hin wird der Bereich mit einem Zaun eingegrenzt.

Das Flurstück 131 ist mit Gehölzen eingegrenzt und dient als Lagerfläche für Holz und sonstige Materialien. Eine massive Bebauung ist nicht zu erkennen. Auf dem Flurstück 130 ist eine kleine Bebauung zu erkennen. Des Weiteren sind auf der Fläche einzig viele Gehölze einzusehen.

Auf den Flurstücken 130 und 131 der Flur 3 in der Gemarkung Schwemsal werden im Zuge der Änderung der Satzung keine Nutzungsänderungen vorgenommen.

### **3. Geplante bauliche Nutzung**

Es ist beabsichtigt, dass mit der Änderung der vorhandenen Satzung Baurecht für eine weitere Baufläche im Satzungsbereich geschaffen werden soll. Nebengelasse sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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 nicht klar festzustellen.

Somit wird die weitere Baufläche so angeordnet, dass diese sich der ausgewiesenen Baufläche der rechtskräftigen Satzung von 2009 in die Art und das Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches der maximalen Zulässigkeit einer möglichen Bebauung darstellt.

Im Geltungsbereich sind Kleinsiedlungen nach § 5 Abs. 2 (2) BauNVO einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb dieser festgesetzten Baugrenze darf die Wohnbebauung erfolgen.

#### **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. Abfall / 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  $\leq Z 0$  zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten.

#### **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.

## **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. Bergbauliche Belange**

Das Gebiet um Schwemsal ist in vielfältiger Weise über viele Jahrzehnte hinweg durch den Bergbau geprägt. Das in Rede stehende Plangebiet selbst ist nicht durch Abgrabungen betroffen gewesen. In Schwemsal befand sich ein kursächsisch- königliches Alaunwerk.

Um etwaige Aussagen zum Bergbau zu präzisieren wird das Landesamt für Geologie und Bergwesen um eine Stellungnahme gebeten.

## **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 Schwemsal 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.

## **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 Straße „Bitterfelder Landstraße“. Die Erschließung des Planbereiches ist über Grundstückszufahrt von öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

### **2. Trinkwasser / Löschwasser**

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Schwemsal erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZWAG) mit Sitz in Gräfenhainichen. Die vorhandene Wohnbebauung in Schwemsal wird mit Trinkwasser aus diesem Netz versorgt. Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wird vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

#### Löschwasser

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

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.

### **3. Schmutzwasser**

Grundlage der Bebauung ist die schadloose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Ortsteil Schwemsal der Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die ZWAG als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **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.

### **5. Elektroenergieversorgung**

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom, sofern nicht schon vorhanden, 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. Bio- tonne) 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.

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, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

#### Luft

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

#### Lärm

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

#### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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 Biotope 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 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 Schwemsal und damit auch das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs**

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

### Schutzgut Boden

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

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 auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen
- 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 nicht direkt angrenzend, aber weiter nördlich ist ein Landschaftsschutzgebiet gelegen
- Das Landschaftsschutzgebiet liegt außerhalb der Ortschaft und wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen

#### **4. Artenschutz**

Auch im Rahmen der Aufstellung zur Änderung der Satzung müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen.

Für das Gebiet der Änderung der Satzung „Bitterfelder Landstraße“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In ihm sind die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt. Der Artenschutzrechtliche Beitrag ist Bestandteil der Begründung zur Änderung der Satzung.

Im Ergebnis dessen wurde herausgearbeitet, dass Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt herangezogen werden sollten. (vgl. hierzu auch Pkt. 8 – Maßnahmen zum Artenschutz)

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

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.

## 6. Grünplanung

Die Grundlage der Grünplanung mit der einhergehenden Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden soll.

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.

In der rechtskräftigen Abrundungssatzung von 2009 wurden zur Begründung und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes Flächen mit unterschiedlichen Pflanzbindungen festgesetzt. Die Biotopwertermittlung und der geltenden grünordnerischen Begleitplan können aus der Anlage 2 und 3 entnommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt für das Gebiet auf dem Flurstück 26 eine Überarbeitung der Pflanzgebote gemäß dem genannten Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da das Flurstück 26 vollumfänglich dem Geltungsbereich zur Änderung der Satzung hinzugezogen wird.

Im Zuge der Änderung der Satzung wird auf dem Flurstück 26 eine weitere Baufläche angeboten. Diese Fläche ist städtebaulich sowie wirtschaftlich ungenutzt und stellt sich als Garten und Lagerungsflächen mit vielen Bäumen als Eingrenzung dar. Mit der Änderung der Satzung müssen keine Bäume gerodet werden.

Die Flurstücke 130 und 131 bleiben von der Änderung unberührt.

Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung (2009) - **2.754 m<sup>2</sup>**

**Geltungsbereich zur Änderung der Satzung (Stand 2017) - 4.404 m<sup>2</sup>**

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand**

Bestand - Flurstück 26	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotop-typ	Biotop-wert	Plan-wert	Biotop-wertpunkt
Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	85	HEC	20	-	1.700
Reinbestand Nadelholz	165	XY	6 (*)	-	990
Strauchhecke, überwiegend heimisch	110	HHA	18	-	1.980
Anthropogene Gewässer	200	SEY	15	-	3.000

Zier-, Obst- und Gemüsegarten	1.694	AKB	6	-	10.164
Bebaute Fläche Baufeld 1	500	BD	0	-	0
Devastiertes Grünland	806	GSX	6	-	4.836
Sonstige Grünfläche	844	PYY	10	-	8.440
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.404</b>	<b>Biotopwertpunkt gesamt</b>			<b>31.110</b>

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche  
 (\*) Abzug nach Altersstufung

### Flächenbilanz im Plangebiet - Planung

Geltungsbereich des Satzungsbereiches	<b>4.404 m<sup>2</sup></b>
davon	
Flächen für Pflanzgebote (M 1 / M 2)	482 m <sup>2</sup>
Erhalt, Anpflanzungen	360 m <sup>2</sup>
Baufeld 1	500 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	<b>3.062 m<sup>2</sup></b>
bebaubare Grundfläche (Baufeld 2)	300 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche	2.762 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - Planung**

Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotop- typ	Biotop- wert	Plan-wert	Biotop- wertpunkt
Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	85	HEC	20	-	1.700
Reinbestand Nadelholz	165	XY	6 (*)	-	990
Strauchhecke, überwiegend heimisch	110	HHA	18	-	1.980
Bebaute Fläche Baufeld 1	500	BD	0	-	0

Bebaute Fläche Baufeld 2	300	BD	-	0	0
Feldgehölz, heimisch <b>M1</b>	482	HGA	-	15	7.230
Obst- und Gemüse- Garten, Grabeland <b>M 2</b>	2.762	HYA	-	6	16.572
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.404</b>	<b>Biotopwertpunkt gesamt</b>			<b>28.472</b>

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

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

(\*) Abzug nach Altersstufung

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

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 31.110 BWP und der Planung mit 28.472 BWP ergibt sich ein Defizit in der Bilanzierung. Ein grünordnerischer Kompensationsbedarf ist somit weiter erforderlich. Der Eingriff kann mit den bisherigen Maßnahmen nicht vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen. Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 6 ff. NatSchG LSA).

**Hinweis:** Unter Berücksichtigung des nachfolgenden verbal- argumentativen Bewertungsverfahrens mit fachgerechten Biotopgestaltungsmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.

### Biotopgestaltungsmaßnahmen

Auf einer für Zauneidechsen geeigneten, sonnenexponierten Fläche soll eine Trockenmauer und/oder Gabione von mindestens 10 m Länge und bis ca. 0,8 m Höhe errichtet werden. Des Weiteren ist es empfehlenswert im Umfeld ein grabbares Erdreich und/oder Sandflächen oder auch Kiesstreifen zu gestalten. Diese übernehmen wichtige Biotopfunktionen.

## 7. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

**M 1** Auf dem Baugrundstück sind Feldgehölze, heimischer Art, in einer Breite von 5 m auf einer Fläche von 142 m<sup>2</sup> neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei einer festgesetzten Fläche von insgesamt 142 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 36 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage in Form einer Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (7 Stück).

**M 2** Auf dem Baugrundstück sind Feldgehölze, heimischer Art, in einer Breite von 4 m auf einer Fläche von 340 m<sup>2</sup> neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei einer festgesetzten Fläche von insgesamt 340 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 85 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage in Form einer Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (17 Stück).

**M 3** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Zier-, Obst- und Gemüsegarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

## 8. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (V 1 und V 2) sind aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet und finden sich in den Textlichen Festsetzungen wieder.

### V 1 - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01.März bis 30. September zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen.

### V 2 - Kompensation von Zauneidechsen-Habitaten

Zur Kompensation des Verlustes von Eidechsen-Habitaten ist auf dem Grundstück 26 der Flur 1 eine Trockenmauer und/oder Gabione von mindestens 10 m Länge und ca. 0,8 m Höhe anzulegen und zu erhalten. Die Lage ist im Geltungsbereich frei wählbar.

## **9. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Umsetzung der Anflanzungen im Plangebiet hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen (umzusetzen für M 1 und M 2).

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und Gemüsegartens ist spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren (umzusetzen für M 3).

Eine Liste mit Pflanzempfehlungen verschiedener Arten für die Sträucher und Bäume ist der Anlage 4 zu entnehmen.

## Anlage 1 – Lage in der Ortschaft



Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A 18-264-2009-7

**Anlage 2 – Biotopwertermittlung der Abrundungssatzung (Stand 2009)**

Biotopwertermittlung		<b>Änderung der Satzung, Flurstück 26</b>					
Bezeichnung der Maßnahme: <b>Abrundungssatzung Schwemsal</b>		Grundstückfläche: <b>2.710 m<sup>2</sup></b>					
Grundstück: Gemarkung Schwemsal, Flur 1, Flurstück 26							
Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert		Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biototyp		Biotopwert	
Code	Bezeichnung Sp. 1	lt. Anlage 1 Sp. 2	Abweichung Sp. 3	vor Maßnahme Sp. 4	nach Maßnahme Sp. 5	vorher Sp. 2-Sp. 3 x Sp. 4 Sp. 6	nachher Sp. 2-Sp. 3 x Sp. 5 Sp. 7
<b>Bestand vor Eingriff</b>							
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6		2.339		14.034	
BD	Bebaute Fläche (Gartenlaube/Geräteschuppen)	0		79		0	
HEC	Baumgruppe Bestand aus überwiegend heimischen Arten	20		85		1.700	
XY	Reinbestand Nadelholz Tannenhecke aus 3 gestaffelt gepflanzten Tannen	10	6	251		1.004	
<b>Endzustand nach Ausgleich</b>							
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6			1.094		10.164
BD	Bebaute Fläche Bestand und überbaubare Fläche	0			500		0
HEC	Baumgruppe Bestand aus überwiegend heimischen Arten	20			85		1.700
XY	Reinbestand Nadelholz Tannenhecke aus 3 gestaffelt gepflanzten Tannen Kompensationsmaßnahme	10	6		165		660
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			110		1.540
SEY	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	14			200		2.800
<b>Summe Übertrag</b>				<b>2754</b>	<b>2754</b>	<b>16.738</b>	<b>16.864</b>
<b>Biotopwertdifferenz Summe</b>						<b>Biotopwertdifferenz</b>	
Sp. 6 - Sp. 7, unten für Gesamtmaßnahme						+ 126	

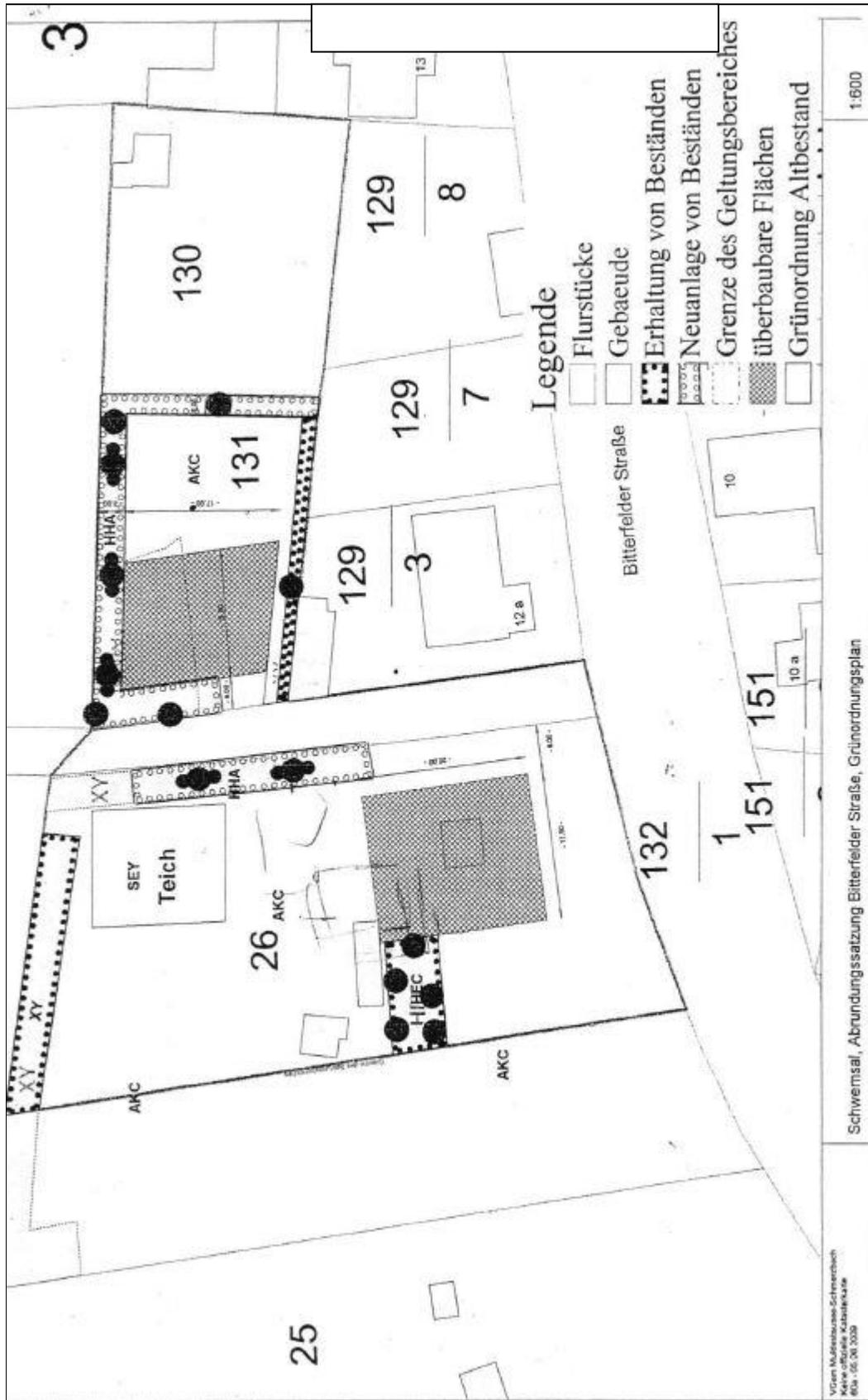
  

Biotopwertermittlung		<b>Flurstücke 131, 130 bleiben von Änderungen unberührt.</b>					
Bezeichnung der Maßnahme: <b>Abrundungssatzung Schwemsal</b>		Grundstückfläche: <b>904 m<sup>2</sup></b>					
Grundstück: Gemarkung Schwemsal, Flur 3, Flurstück 131							
Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert *)		Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biototyp		Biotopwert	
Code	Bezeichnung Sp. 1	lt. Anlage 1 Sp. 2	Abweichung Sp. 3	vor Maßnahme Sp. 4	nach Maßnahme Sp. 5	vorher Sp. 2-Sp. 3 x Sp. 4 Sp. 6	nachher Sp. 2-Sp. 3 x Sp. 5 Sp. 7
<b>Bestand vor Eingriff</b>							
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6		634		3.804	
XVY	Mischbestand Nadelholz (Tannen /Kiefern/Lärche)	10	4	220		1.320	
XY	Reinbestand Nadelholz, Tannenhecke	10	2	50		400	
<b>Endzustand nach Ausgleich</b>							
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6			378		2.268
BD	Bebaute Fläche Bestand und überbaubare Fläche	0			256		0
XY	Reinbestand Nadelholz, Tannenhecke Kompensationsmaßnahme	10	2		50		400
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			210		2.940
<b>Summe Übertrag</b>				<b>904</b>	<b>904</b>	<b>5.524</b>	<b>5608</b>
<b>Biotopwertdifferenz Summe</b>						<b>Biotopwertdifferenz</b>	
Sp. 6 - Sp. 7, unten für Gesamtmaßnahme						+ 84	

Biotopwertermittlung, Zusammenfassung							
<b>Summe für Gesamtgrundstücksgröße</b>				<b>3658</b>	<b>3658</b>	<b>22.262</b>	<b>22.472</b>
<b>Biotopwertdifferenz Summe</b>						<b>Biotopwertdifferenz</b>	
						+ 210	

**Anlage 3 – Grünordnungsplan der Abrundungssatzung (Stand 2009)**



**Anlage 4 – Empfehlung Gehölz- und Pflanzliste**

Großkronige Bäume:	Sommerlinde Winterlinde Feldulme	- <i>Tilia platyphyllos</i> - <i>Tilia cordata</i> - <i>Ulmus minor</i>
Kleinkronige Bäume:	Feldahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Eberesche	- <i>Acer campestre</i> - <i>Carpinus betulus</i> - <i>Prunus avium</i> - <i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher und Hecken:	Hasel Pfaffenhütchen Wild-Apfel Felsenbirne Traubenkirsche Sal-Weide Hartriegel Rote Heckenkirsche Eingrifflicher Weißdorn Liguster Schlehe Kartoffelrose Essig-Rose Wein-Rose Filz-Rose Feld-Rose Buschrose Hundsrose Himbeere Kornelkirsche Gem. Schneeball Wolliger Schneeball Blutjohannisbeere Ginster Gemeiner Flieder Goldglöckchen Gartenjasmin Bauern-Hortensie Sommerflieder Schneeforsythie Winter-Jasmin Zaubernuss	- <i>Corylus avellana</i> - <i>Euonymus europaeus</i> - <i>Malus sylvestris</i> - <i>Amelanchier ovalis</i> - <i>Prunus padus</i> - <i>Salix caprea</i> - <i>Cornus sanguinea</i> - <i>Lonicera xylosteum</i> - <i>Crataegus monogyna</i> - <i>Ligustrum vulgare</i> - <i>Prunus spinosa</i> - <i>Rosa rugosa</i> - <i>Rosa gallica</i> - <i>Rosa rubiginosa</i> - <i>Rosa tomentosa</i> - <i>Rosa agrestis</i> - <i>Rosa corymbifera</i> - <i>Rosa canina</i> - <i>Rubus ideaus</i> - <i>Cornus mas</i> - <i>Viburnum opulus</i> - <i>Viburnum lantana</i> - <i>Ribes sanguineum</i> - <i>Genista</i> - <i>Syringa vulgaris</i> - <i>Forsythia</i> - <i>Philadelphus Virginal</i> - <i>Hydrangea macrophylla</i> - <i>Buddleja davidii</i> - <i>Abeliophyllum distichum</i> - <i>Jasminum nudiflorum</i> - <i>Hamamelis</i>

Weitere Pflanzenarten können mit Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.