

Gemeinde Beendorf

Ergänzungssatzung "Salzweg" Begründung

Satzungsexemplar



TK10 / 09/2013] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-17108/2010

Kontakt:

**Gemeinde Beendorf
über
Verbandsgemeinde Flechtingen
Lindenplatz 11-15
Calvörde
039054-986-0**

Bearbeitung:

**Brokof & Voigts
Am Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911
nv@bvplan.de**

Stand 12/2014

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlage, Verfahrensablauf	3
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bergbau	5
2.4	Sonstige Rechte im Plangebiet	5
3	Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Erschließung	6
3.4.1	Verkehr	6
3.4.2	Regenwasser	6
3.4.3	Schmutzwasser	7
3.4.4	Trinkwasser	7
3.4.5	Löschwasser	7
3.4.6	Energie und Telekommunikation	7
3.5	Planrealisierung	7
4	Umweltbelange	8
4.1	Einleitung	8
4.1.1	Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange	8
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete)	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen	8
4.2.1	Boden	9
4.2.2	Wasser	9
4.2.3	Klima/Luft	9
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	10
4.2.5	Landschaftsbild	11
4.2.6	Mensch	11
4.2.7	Kultur- und Sachgüter	12
4.3	Eingriffsregelung	12
4.3.1	Vermeidung/Minimierung	12
4.3.2	Ausgleich	12

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Beendorf beabsichtigt am östlichen Ortsrand, die Bebauung eines Grundstücks durch eine Ortsabrundung zu ermöglichen, um bedarfsgerecht Wohnbauland für die Eigenentwicklung zur Verfügung stellen zu können.

1.2 Rechtsgrundlage, Verfahrensablauf

Die Gemeinde beabsichtigt für das Plangebiet eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu verabschieden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Abrundungsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Mit der westlich und südlich anschließenden Bebauung, ist diese Bedingung im vorliegenden Fall erfüllt.

Als weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung verlangt Abs. 5 des § 34 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarf hat die Gemeinde 1996 im Norden der Ortslage ein größeres Gebiet für Wohnbauentwicklung vorgesehen. Nach der Realisierung des ersten Abschnitts konnten bisher keine weiteren Bauabschnitte realisiert werden, da die Größe der sich dort ergebenden Bauabschnitte erhebliche Investitionen erfordert, die die entsprechenden Möglichkeiten der Gemeinde übersteigen. Ein privater Investor zur Realisierung eines weiteren Bauabschnitts fand sich bisher ebenfalls nicht. Im Gegensatz zu der damit geplanten Entwicklung nach außen nutzt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit ein bereits erschlossenes Grundstück durch eine Ortsabrundung für die Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Mit dieser zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit kann ein Teil der Baulandnachfrage, die sich in Beendorf aus der Eigenentwicklung ergibt gedeckt werden. Weitere Innenbereichs- oder Abrundungsflächen stehen zur Zeit für die Befriedigung der Baulandnachfrage nicht zur Verfügung.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet schließt im Westen an die vorhandene Bebauung Bahnhofstraße 1a und 1c an und umfasst das Flurstück 13/1.

Tabelle 1: Lage und Größe des Ergänzungsbereichs

Gemarkung	Beendorf
Flur	7
Flurstück	13/1
Größe	1.550 m ²

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg von 2006 weist der Gemeinde Beendorf ist keine zentralörtliche Funktion zu. Insofern hat die Gemeinde lediglich den Wohnbaulandbedarf zu decken, der sich aus der Eigenentwicklung ergibt. Die Ortslage Beendorf befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“.

Andere raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde oder das Plangebiet, die in der vorliegenden Ergänzungssatzung als planerische Vorgabe zu berücksichtigen wären, sind nicht enthalten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf ist seit dem 5.11.1991 rechtsgültig. Er weist für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die westlich, südlich und nordwestlich benachbarten Bauflächen sind ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Neben der Wohnnutzung sind in diesen auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Landwirtschaftliche Betriebsstätten gibt es in Beendorf nicht.

2.3 Bergbau

Im Oberen Allertal erstreckt sich eine Salzlagerstätte von 40 - 50 km Länge und durchschnittlich 2 km Breite, die gegen Ende des 19. Jahrhunderts erschlossen wurde. Etwa 70 Jahre lang wurden hier Kalisalze und Steinsalz gefördert. Das entstandene Grubengebäude ist 5,6 km lang und maximal 1,4 km breit.

Das Plangebiet liegt über den Grubenbauen der Kaligrube "Marie bei Beendorf". Gefahren für die Ortslage Benndorfs durch den ehemaligen Bergbau, z.B. durch erhebliche Senkungen, sind nicht bekannt. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wird im Verfahren beteiligt.

2.4 Sonstige Rechte im Plangebiet

Die Fläche liegt außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ so dass die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Fläche ist frei von Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

3 Planung

Im Plangebiet soll eine Bebauung entstehen, die sich nach Art und Umfang der Umgebung anpasst und das Ortsgefüge sinnvoll abrundet. Es ist mit 1 bis 2 freistehenden Gebäuden, vornehmlich Einfamilienhäusern, zu rechnen.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden einzelne Festsetzungen innerhalb des Ergänzungsbereiches getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist mit der umliegenden Gemengelage ein geeigneter Beurteilungsrahmen für die Anwendung des § 34 BauGB gegeben. Es ist eine Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend eines Mischgebietes zu rechnen. An der Bahnhofstraße befinden sich neben Wohngebäuden auch ein gastronomischer Betrieb sowie ein Handwerksbetrieb.

Die Gemeinde sieht hierzu kein Erfordernis, von der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 9 Abs.1 BauGB Gebrauch zu machen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,2** festgesetzt. Damit wird die zu anzunehmende Obergrenze (0,6 entsprechend MI-Gebiet) nicht ausgeschöpft. Den Bauherren steht jedoch bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen ein ausreichender Gestaltungsrahmen zur Verfügung und eine größere Baudichte ist an dieser Stelle nicht zu erwarten. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Die Gemeinde trifft diese Festsetzung aus der Pflicht heraus, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen und begrenzt damit die Versiegelung und die daraus resultierenden negativen Umweltfolgen.

Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise werden ebenfalls nicht getroffen, da diese Größen im Baugenehmigungsverfahren nach der Eigenart der Umgebung beurteilt werden können.

Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung

Größe des Ergänzungsbereichs	1.550 m ²
festgesetzte GRZ	0,2
resultierende zulässige Grundfläche	310 m ²
maximale Überbauung und Befestigung (einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Wege	465 m ²

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Diese halten vom Salzweg einen Abstand von 5 m sowie östlichen Ergänzungsbereichsgrenze einen Abstand von 10 m. Damit soll der Charakter einer lockeren Bebauung und eine gute Grundstückseingrünung unterstützt werden. Aus dem gleichen Grund wird die Bautiefe begrenzt. Sie beträgt jedoch mindestens 20 m.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Salzweg aus, der auf einer Breite von 3 m bitumimös befestigt ist. Der Salzweg führt zur Kläranlage in der östlich gelegenen Feldflur und wird im Norden von einem Graben begleitet, der in die Aller mündet.

3.4.2 Regenwasser

Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser in Baugebieten dezentral, also auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann im Plangebiet jedoch aufgrund von Tonschichten im Untergrund stark eingeschränkt sein. Insofern ist auch eine Einleitung in den nördlich der Straße gelegenen Graben denkbar. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung zu beantragen und möglicherweise Anlagen zur Regenrückhaltung vorzuhalten.

3.4.3 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die zentrale Abwasserversorgung. Zuständig ist der Abwasserverband „Aller-Ohre“¹. Die Anbindung der Baugrundstücke kann direkt über Hausanschlüsse an den vorhandenen SW-Kanal im Salzweg erfolgen.

3.4.4 Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der vorhandenen Leitung in der Bahnhofstraße erfolgen. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH.

3.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde zu sichern. Sie kann nicht aus dem Trinkwassernetz gesichert werden. Dennoch würde im Brandfall das Trinkwassernetz für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Die Feuerwehr nutzt weiterhin die vorhandenen Vorfluter mit Hilfe eines mobilen Wehrs, zum Beispiel den Graben den Graben am Wiesenweg oder in größerer Entfernung die Aller.

3.4.6 Energie und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die E.ON Avacon AG². Die Anbindung kann über die vorhandenen Netze in der Bahnhofstraße erfolgen.

Für die Anbindung an das Telekommunikationsnetz steht in der Bahnhofstraße eine Leitung der Deutschen Telekom AG³ zur Verfügung.

3.5 Planrealisierung

Das Plangebiet ist in Privatbesitz und steht zur Realisierung der geplanten Bebauung zur Verfügung.

Eine erhebliche Kostenbelastung für die Gemeinde entsteht durch die Planung nicht. Das Erschließungsbeitragsrecht und die Regelungen zur Kostenerstattung nach § 135 a ff BauGB kommen nicht zur Anwendung.

¹Abwasserverband „Aller-Ohre“, Im Grund 10, 39345 Flechtingen, 039054/989-0

²E.ON Avacon AG, Ohrleber Weg 5, 38364 Schöningen, 05352/939-0

³Deutsche Telekom AG, 39096 Magdeburg, 0391/585-2102

4 Umweltbelange

4.1 Einleitung

4.1.1 Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Satzung auf die Umwelt sind im Rahmen des Verfahrens zu ermitteln und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies erfolgt jedoch nicht nach den formellen Vorgaben des BauGB für den Umweltbericht.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete)

Aus den Raumordnungsplänen und der Flächennutzungsplanung ergeben sich keine Umweltschutzziele für das Plangebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Ohrekreis enthält für den Ergänzungsbereich keine näheren Umweltziele.

Der Ergänzungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Gebietes. Es sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen.

Das LSG Harbke-Allertal befindet sich östlich des Plangebietes. Es ist mehr als 100 km² groß und erstreckt sich von Sommersdorf bis Seggerde. Es wird von der topographischen Situation des Allertals geprägt und umfasst sowohl typische Auenstrukturen entlang des Flusslaufs wie auch wertvolle Wälder und Magerrasen auf den mesozoischen Gesteinen der Talkanten.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergänzungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Für die Existenz von Bodendenkmalen im Ergänzungsbereich gibt es keine Hinweise.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ergänzungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbraunschweigischen Flachlandes und ist dort der Untereinheit „Ohre-Aller-Hügelland“ zuzuordnen. Durch die Hebung der Weferlinger Triasplatte zwischen dem Allertalgraben im Südwesten und dem Flechtinger Höhenzug im Nordosten treten in der Gegend um Beendorf Unterer Muschelkalk und tonig ausgebildeter Oberer Buntsandstein an die Oberfläche. Die im Buntsandstein eingelagerten Gipse sind zum Teil ausgelaugt worden. Der Allertalgraben ist mit Paketen des Unteren und Oberen Muschelkalks ausgefüllt, die mit Buntsandsteinschollen verkeilt sind. Aufgrund der tonreichen Untergrundgesteine und der aus ihnen entstandenen Umlagerungsdecken haben sich stauwasserbeeinflusste Bodenformen (Staugleye auf karbonatischen Substraten) gebildet. Die Muschelkalkstandorte werden von Rendzinen eingenommen.

Im Oberen Allertal befindet sich eine Salzlagerstätte, über deren Grubenbauen sich das Plangebiet befindet.

4.2.1 Boden

Bei den oberflächennahen Bodenschichten im Plangebiet handelt es sich um Decklehmsande, an die nach Süden lößbestimmte Parabraun- und Fahlerden anschließen.

Im Rahmen der Planrealisierung kommt es zur Versiegelung und Störung des Bodens durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Der maximale Umfang der zulässigen Versiegelung ist in Tabelle 2 dargestellt. Die verschiedenen Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Verdunstung, Standort für höhere Pflanzen werden dadurch ausgesetzt. Diese Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind als Eingriff zu werten und durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Ferner weißt der Landkreis in seiner Stellungnahme darauf hin, dass ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz auszuschließen ist.

1. Werden bei der im Betreff genannten Baumaßnahme während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
2. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen. Durch einen Hinweis auf der Planzeichnung wird auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

4.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Salzweges verläuft ein Graben, der einige Hundert Meter östlich des Plangebietes in die Aller mündet.

Oberflächennahes Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Auftreten von Schichtenwasser kann aufgrund der Tonschichten im Untergrund jedoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des relativ dichten, tonigen Untergrundes kommt es zu einer geringen Versickerung, und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss des Oberflächenwassers. Dementsprechend ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet relativ niedrig.

Durch die geplante Bebauung sind ausschließlich indirekte negative Wirkungen über den Boden auf das Grundwasser zu erwarten.

4.2.3 Klima/Luft

Großräumig befindet sich Beendorf im Übergangsbereich zwischen kontinental geprägtem und ozeanisch beeinflusstem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei die relativ niedrigen Julimitteltemperaturen mit 17,5 °C auf die atlantische Ausgeglichenheit des Klimas

hinweisen. Es dominieren westliche und südwestliche Winde. Die Summe der jährlichen Niederschläge ist mit ca. 600 mm relativ hoch.

Belastungen des Klimas und der Luft sind im Gebiet nicht zu unterstellen. Es wird von einer regionaltypischen klimatischen Situation ausgegangen.

Aus der geplanten Bebauung ergeben sich Belastungen des Klimas nur mittelbar über die Beseitigung der Vegetation und die Versiegelung. Die verminderte Verdunstung führt zu größeren Höchsttemperaturen.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Als wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften werden die vorhandenen Biotoptypen erfasst und bewertet, da sie als hochaggregierte Indikatoren für die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt fungieren.

Die Biotop- und Nutzungstypen im Ergänzungsbereich wurden im August 2014 durch eine Begehung erfasst und in der folgenden Abbildung dargestellt.



Biotoptypen

KGi	Intensivgrünland, beweidet, devastiert
AAu	Acker
BSwe	Wohnbebauung, Einzelhausbebauung
BVs	Straße
BVw	Weg
HHam	lockere Hecke mit Bäumen, Mischbestand
HRlo	lockere Obstbaumreihe
HEo	Obstbäume
GBgb	Graben, geradlinig, bedingt naturnah

Der Ergänzungsbereich ist Teil einer Pferdewiese. Es handelt sich um Intensivgrünland mit starken Trittschäden und größeren offenbodenbereichen (devastiertes Grünland). Im östlichen Teil der Pferdewiese, außerhalb des Ergänzungsbereichs, befinden sich einige Obstbäume in der Wiese. Weiterhin befinden sich verschiedene Gehölze am nördlichen Rand der Pferdewiese, auf dem Flurstück des Weges. Dabei bilden Weiden, Obstbäume und Koniferen eine lockere, wechselhafte Heckenstruktur. Nördlich des Ergänzungsbereichs wurde in diesem Streifen eine kleine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten gestaltet. Der bituminös befestigte Weg wird im Norden von einem 1,5 bis 2 m tiefen Graben begleitet. Zwischen Weg und Graben bilden Obstbäume eine lockere Reihe. Einzelne Weiden und Eschen sind hier ebenfalls vorhanden.

Nördlich des Grabens und östlich der Pferdewiese schließen intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die bebauten Grundstücke, die westlich und südlich angrenzen weisen typische Gartenstrukturen mit unterschiedlichen Gehölzanteilen, im Schnitt weniger als 10 %, auf.

Seltene oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind auf der Pferdeweide aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird der vorhandene Biotoptyp beseitigt und die daran gebundene Lebensgemeinschaft aus dem Gebiet verdrängt.

Im Bereich der Gebäude und befestigten Flächen werden auch keine neuen Lebensräume für einheimische Arten entstehen. Der Umfang dieser Flächen wird bei den Betrachtungen der zu erwartenden Umweltfolgen mit dem höchst zulässigen Maß von 30% der Baufläche (GRZ 0,2 zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen etc.) angenommen.

Im übrigen Grundstücksbereich werden Hausgärten entstehen, für die eine Mischung aus Scherrasen, Beeten und Gehölzpflanzungen anzunehmen ist. In diesen Strukturen wird sich eine neue Lebensgemeinschaft einfinden, die vor allem die typischen Vertreter des Siedlungsrandes der Säugetiere und Vögel sowie eine Vielzahl von Insekten und Kleinlebewesen aufweisen wird.

Am östlichen Rand des Ergänzungsbereichs soll eine Hecke aus einheimischen Gehölzen angelegt werden. Damit wird eine typische Ortsrandstruktur mit positiver landschaftlicher und ökologischer Wirkung geschaffen.

4.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von der Ortsrandsituation geprägt, die sich durch die lockere Bebauung mit größeren Gärten, den Obstbaumbestand im östlichen Teil der Pferdewiese sowie die Gehölzbestände am Weg auszeichnet. Die Durchgrünung der Gärten mit Obstgehölzen und Sträuchern sorgt für eine Vermittlung zwischen der Bebauung und der freien Landschaft. Im Ergänzungsbereich selbst sind keine landschaftsästhetisch wertvollen Strukturen vorhanden.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand ermöglicht, die durch entsprechende Maßnahmen landschaftlich einzubinden ist. Dies erfolgt vor allem durch eine Heckenpflanzung, die als östlicher Abschluss des Ergänzungsbereichs entwickelt werden soll. Die wesentlichen, den Ortsrand prägenden Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass die Auswirkungen auf des Landschaftsbild gering sind.

4.2.6 Mensch

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Nutzungen werden sich entsprechend der anzuwendenden Anforderungen des § 34 BauGB hinsichtlich ihres Störungsgrades sowie ihrer Schutzwürdigkeit in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Maßgeblich für die Beurteilung zumutbarer Immissionen bei der Neuausweisung von Bauflächen ist die DIN 18005. Es kann von einem Schutzanspruch wie bei einem festgesetzten Mischgebiet ausgegangen werden.

Tabelle 3: Orientierungswerte für Lärmimmissionen

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete		
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Gewerbelärm	60 dB(A)	45 dB(A)
Verkehrslärm	60 dB(A)	50 dB(A)

Der Ergänzungsbereich darf selbst ebenfalls nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beinhalten. Für diese kann eine Verträglichkeit mit der Umgebung unterstellt werden, da keine besonders schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- oder Sachgüter sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Eingriffsregelung

4.3.1 Vermeidung/Minimierung

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Pflanzen, Tiere oder sonstige Objekte, für die Schutzmaßnahmen festzusetzen wären.

4.3.2 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden in Form von Entsiegelung stehen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zur Verfügung.

Insofern wird eine bodenextensivierende Maßnahme festgelegt. Zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Biotopumwandlung und Versiegelung soll am östlichen und südlichen Rand des Ergänzungsbereichs eine 3 m breite Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Die Hecke ist 2-reihig anzulegen mit einem Pflanzabstand von 2 m in den Reihen. Sträucher und Heister sind als 2mal verpflanzte Ware mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu pflanzen. Im Bereich der Anpflanzung erfolgt in Zukunft eine ungestörte Bodenentwicklung. Verdichtungen werden vermieden und der Humusgehalt wird sich erhöhen. Es wird sich eine naturnahe Bodenzönose einstellen.

Grundlage der nachfolgenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (kurz: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Danach werden die Biotope mit Faktoren bewertet, die auf die betroffene

Grundfläche der Biotope bezogen werden, um die Beeinträchtigungen bzw. die Aufwertungen zu bilanzieren.

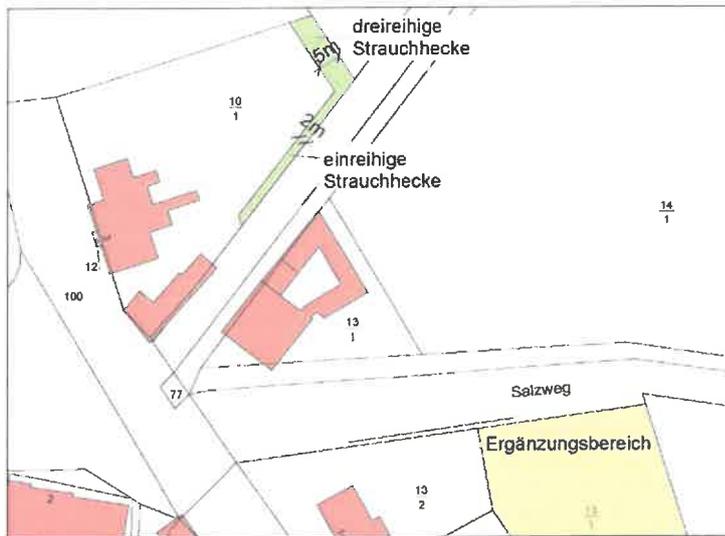
Dieses Modell ist nach dem Erlass vom 27.12.2004 von den zuständigen Behörden auf die Eingriffsregelung nach § 18 ff NatSchG LSA anzuwenden. Für die Ergänzungssatzung, in der die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V. mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgen, ist dieser Erlass demnach nicht bindend. Die Gemeinde ist jedoch bemüht, die Vergleichbarkeit der Anwendung der Eingriffsregelung zu fördern und legt eine entsprechende Bilanzierung vor.

Für die Planung wird die maximale Ausnutzung der zulässigen Bebauung und Versiegelung (30% der Baufläche), also der ungünstigste Fall, unterstellt, der in der Praxis meist unterschritten wird. Für die übrigen Grundstücksflächen wird eine typische Gestaltung angenommen und der Biotoptyp „Ziergarten“ angesetzt.

Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt für den Ergänzungsbereich

Bestand				
Biotoptypen	Code	Biotoptwert	Fläche (m²)	Flächenwert
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	KGi	6	1.550	9.300
Summe Bestand			1.550	9.300
Planung				
Biotoptypen	Code	Planwert	Fläche	Flächenwert
Bebaute Fläche	BW.	0	465	-
Ziergärten	AKC	6	881	5.286
Strauchhecke	HHA	14	204	2.856
Summe Bestand			1.550	8.142
Saldo (Planung - Bestand)				- 1.158

Die aufgeführte Bilanzierung weist ein Defizit der Werteeinheiten für den Ergänzungsbereich aus, so dass eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes hier nicht erreicht wird. Um eine vollständige Kompensation zu erreichen soll eine weitere Heckenpflanzung am Ortsrand, außerhalb des Ergänzungsbereichs erfolgen. Die Hecke soll innerhalb eines Gartens angelegt werden, der überwiegend Scherrasen aufweist. Ein Gemüsebeet und einige Obstgehölze als Stammbüsche sind ebenfalls vorhanden. Der Garten wird durch eine Hecke aus Ziersträuchern von einem Parkplatz abgegrenzt. Es handelt sich um das Flurstück 10/1 der Flur 7 und es befindet sich weniger als hundert Meter nördlich des Ergänzungsbereichs.



Lage der externen Ausgleichsmaßnahme, ohne Maßstab

An der Südostseite des Grundstücks wird die Hecke einreihig angelegt und an der nordöstlichen Seite dreireihig. Pflanzenauswahl und Pflanzdichte entsprechen der Heckenpflanzung im Ergänzungsbereich.

Die nachfolgende Bilanzierung zeigt, dass durch diese Heckenpflanzung eine Aufwertung erzielt werden kann, die das Defizit innerhalb des Ergänzungsbereichs kompensiert.

Die Bindung der Maßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin und die Eintragung einer Baulast. Dies entspricht der Regelung nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Bestand				
Biotoptypen	Code	Biotopwert	Fläche (m²)	Flächenwert
Scherrasen	GSB	7	166	1.162
Summe Bestand			166	1.162
Planung				
Biotoptypen	Code	Planwert	Fläche	Flächenwert
Strauchhecke	HHA	14	166	2.324
Summe Bestand			166	2.324
Saldo (Planung - Bestand)				1.162