

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

“Stadt Aken (Elbe) - Ringstraße“

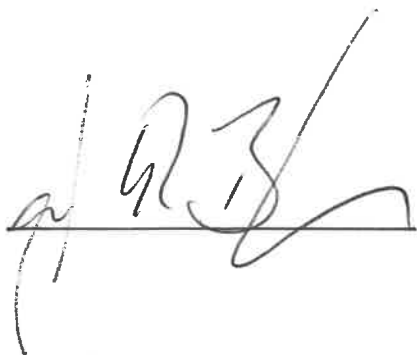
Begründung

Stadt: Aken (Elbe)

Gemarkung: Aken

Flur: 11

Flurstück: Teilfläche aus 1006

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters, is written over a horizontal line.

Planungsstand: Oktober 2019, Korrektur 21.7.2020

Einbeziehungssatzung der Stadt Aken (Elbe) gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
für das Gebiet "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße" in der Gemarkung Aken

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage
2. Ziele der Aufstellung

B. Planungsrecht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Landes- und Regionalplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe des Satzungsgebietes
2. Geplante bauliche Nutzung
3. Denkmalschutz
4. Abfall / Bodenschutz
5. Altlasten
6. Kampfmittelverdachtsfälle
7. Bergbauliche Belange
8. Lärmimmissionen
9. Luftimmissionen

D Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung
2. Trinkwasser / Löschwasser
3. Schmutzwasser
4. Regenwasser
5. Elektroenergie
6. Gasversorgung
7. Telekommunikation
8. Abfall

E Naturhaushalt

1. Schutzgüter
2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter
3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
5. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen
6. Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen

A VORBEMERKUNGEN

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Außenbereichsfläche für das Teilstück aus Flurstück 1006 der Flur 11 in der Gemarkung Aken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, welches durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt ist. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am westlichen Ortseingang. Geprägt wird das Flurstück durch die westlich und nördlich angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Grundstücke. Diese sind mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut.

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Da ausschließlich die Stadt Aken (Elbe) Planungshoheit über die Fläche ausüben kann, liegt es im Ermessen der Stadt Aken (Elbe) über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

2. Ziele der Aufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für den Bereich des Teilbereiches des Flurstückes 1006 der Flur 11 der Gemarkung Aken Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Grundstücke Wohnbebauung geschaffen werden.

Das betreffende Flurstück ist derzeit eine Grünfläche, die zeitweise, bis zur Fertigstellung, als Lagerfläche für Baumaterialien im Zuge der Errichtung der Verlängerung-Ringstraße genutzt wurde. Über 50% der Einbeziehungsfläche bestehen aus unbefestigter Schotterfläche.



Satzungsgebiet: "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße"

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um dieses als Bauland zu entwickeln. Mit der Satzung soll eine Stärkung und Schließung der urbanen Entwicklung der Stadt Aken (Elbe) ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt Aken (Elbe) vereinfachtes Baurecht schaffen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

B PLANUNGSRECHT

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

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

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung ist, dass

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

zu a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

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

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach

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

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde/ Stadt oder in anderen Gemeinden/ Städten erwartet werden.

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

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Satzung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Mit der Satzung "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße" ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

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

- Mit der Satzung "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße" erfolgt keine Beeinträchtigung der oben genannten Schutzgüter.

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

2. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt wurde in den letzten Jahren überarbeitet. Der Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP 2010) wurde am 14.12.2010 beschlossen und ist am 12.03.2011 in Kraft getreten.

Für den Planungsraum ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W), in Kraft getreten am 27.04.2019, relevant. Die darin getroffenen Ziele und Grundsätze sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechend Grundsatz 9 i.V.m. der kartografischen Darstellung des REP A-B-W befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des Vorhaltgebietes für Hochwasserschutz „Elbe“. Vorbehaltgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potentiell Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Die Bauweise ist diesem Risiko entsprechend anzupassen, der Eintrag wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall soll durch geeignete technische Maßnahmen vermieden werden.

Das Gemarkungsgebiet Aken wird dabei von den raumordnerischen Festlegungen freigehalten.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschafts-

bild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.

Die für das geplante Vorhaben einschlägigen Vorgaben der Raumordnung werden berücksichtigt.

Vorhandene Flächenreserven

Im Stadtgebiet (Kernstadt) sind verschiedene Innenentwicklungs- bzw. Baulandpotenziale (Baulücken, innerörtliche und bereits erschlossene Flächen) vorhanden.

Das Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungssituation als Baulandpotenzialfläche einzustufen, die Flächenverfügbarkeit (kommunale Fläche) ist gegeben und kurzfristig mobilisierbar.

Die Wahl der Lage des Grundstückes begründet sich aus Qualität und Lage in der Ortschaft. Im FNP ist sie als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Dies wirkt im vorliegenden Fall einer Innenbereichssatzung jedoch nicht entgegen – die urbane Entwicklung wird an dieser Stelle geschlossen und ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Einer ungegliederten Siedlungsentwicklung wird mit der geplanten Bebauung entgegengewirkt (Ziel Z 22 (LEP 2010) sowie Ziel Z 23, LEP 2010). Das Vorhaben grenzt direkt an eine vorhandene öffentliche Straße an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

3. Flächennutzungsplanung

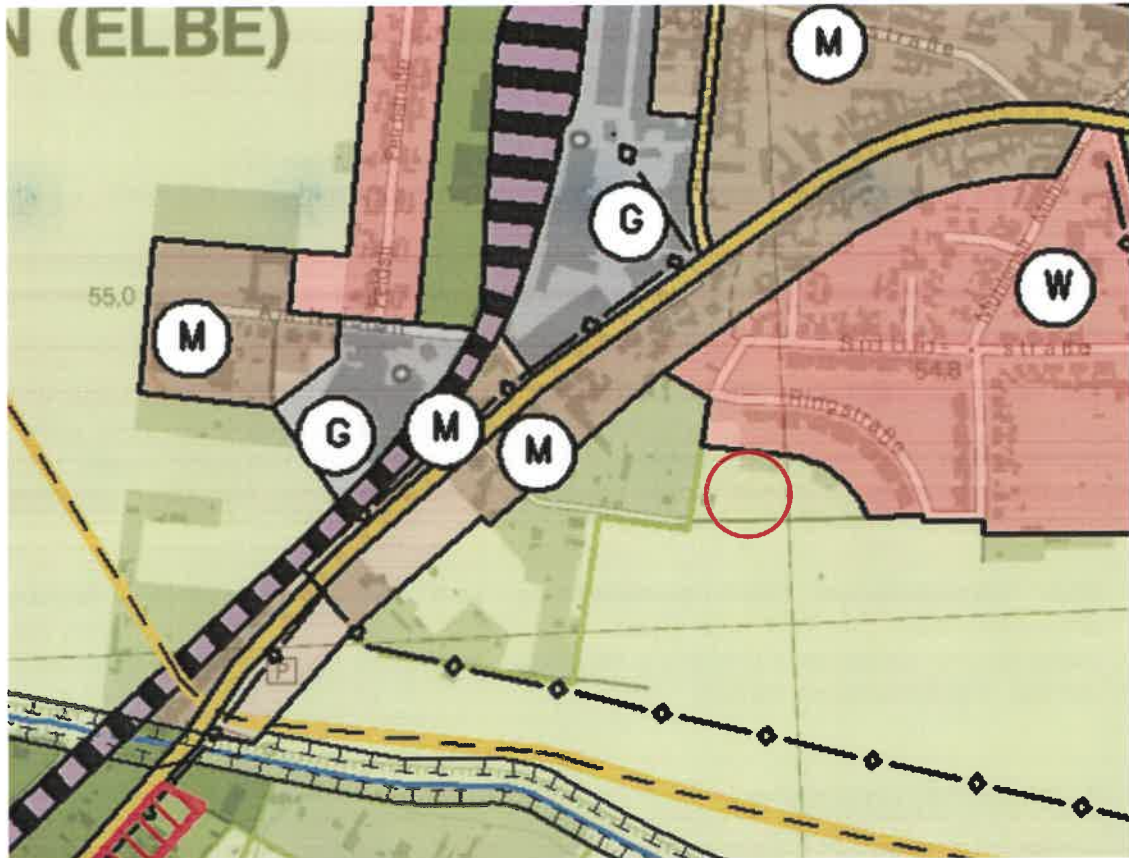
Die Stadt Aken (Elbe) verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2010. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung der Grundstücke der Stadt Aken (Elbe), Gemarkung Aken, Flur 11, Teilbereich aus Flurstück 1006 ist darin als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben stellt sich als eine abgestimmte Entwicklung dar. Es sollen hier auf maximal vier abzuteilenden Flurstücken je ein neues Wohngebäude innerhalb der Stadt entstehen.

Die Planung sieht kein neues Wohngebiet bzw. Mischgebiet vor, welches eine neue städtebauliche Entwicklung eröffnen könnte. Die Einbeziehungssatzung ist regional-planerisch von untergeordneter Bedeutung. Mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 4900m² ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne einer raumbeanspruchenden oder raumbeeinflussenden Planung.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die bezeichnete Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, das heißt die Fläche wird dem Innenbereich zugeordnet. Auf diese Weise soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden. Daher ist der Einsatz dieses Instrumentes nur begrenzt möglich und an enge Voraussetzungen geknüpft.

Der Maßstab für das Einfügungsgebot eines Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.



Satzungsgebiet: "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße"
Quelle: Stadt Aken (Elbe), Flächennutzungsplan

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 i.V.m. §§ 3 und 4 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.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach §§ 3 und 4 Abs. BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen am Verwaltungssitz der Stadt Aken (Elbe) mit Sitz im Markt 11, 06385 Aken (Elbe) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus, Auskunft konnte verlangt werden.

C BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

1. Lage, Größe des Satzungsgebietes



Lage in der Stadt Aken (Elbe)

Quelle: google Maps



Satzungsgebiet: "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße"

Quelle: google Maps

Das Satzungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Aken (Elbe), als räumliche Erweiterung von gewachsenem Siedlungsgebiet der Gemarkung Aken, direkt angrenzend an die Ringstraße, die im Jahr 2019 ausgebaut worden ist.
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1006 Größe von ca. 4900 m².

Die Fläche ist im Bestand eine Grünfläche (Ruderalflur o.ä.), die während des Ausbaus der Ringstraße als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt wurde. Nördlich und westlich der Grundstücksgrenzen, entlang der Straßenführung, grenzen Einfamilienhäuser an. Die Zufahrt erfolgt über die Ringstraße, welche westlich der Grundstücke verläuft. Im Süden grenzt mittelbar eine Ackerbaufläche an.

2. Geplante bauliche Nutzung

Auf dem Plangebiet (Teilfläche des Flurstückes 1006) ist die Errichtung von je einem Wohngebäude je geplantem Flurstück (4 Flurstücke – neu: 1077; 1079; 1081; N.N.) in Form eines Einfamilienhauses und ein Flurstück, 1078, für die Vorhaltung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten geplant.

Funktional sollen die geplanten Baukörper mit dem örtlichen Zusammenhang der Bebauung der Ringstraße und Köthener Chaussee in offener Bauweise verbunden werden. Demnach ist es sinnvoll, die Wohnhäuser planungsrechtlich mit dem Ortsteil zu verbinden. Eine Einbeziehung des Geltungsbereiches der Satzung eröffnet die Möglichkeit, die Bebauung bzw. urbane Entwicklung des Ortes Aken (Elbe) in diesem Bereich zu schließen und zu stärken.

Betrachtet man die Bebauung der näheren Umgebung, so findet man entlang der Straße und im näheren Umfeld Wohnbebauung vor. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind somit in vorliegenden Fall gegeben:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von einer ortsteilbildenden Umgebungsbebauung – hier Köthener Chaussee und Ringstraße – geprägt ist, und es weist durch seine unmittelbare Lage an öffentlichen Verkehrsanlagen eine gesicherte Erschließung auf.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung gegeben.

Im Flächennutzungsplan ist der Satzungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Art und Nutzung der näheren Umgebung soll die Fläche formell zum Innenbereich hinzugezogen werden. Eine Änderung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnbaufläche ist auch im Hinblick auf Bestand und Entwicklung der Siedlung im südwestlichen Bereich der Stadt Aken (Elbe) nicht notwendig.

3. Denkmalschutz

Im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung befinden sich gemäß §2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale {eine mittelalterliche Siedlung und eine Gerichtsstätte}, weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme {darunter eine jungsteinzeitliche Fundstelle, Siedlungen: Bronze-, vorrömische Eisenzeit und römische Kaiser-Völkerwanderungszeit sowie der historische Stadtkern von Aken; ein kaiservölkerwanderungszeitlicher Münzfund; die mittelalterliche Wüstung „Q.“}.

Für das Satzungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Genehmigung (§ 14 DenkmSchG LSA) erforderlich.

4. 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 i.d.F. vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I i.d.F. vom 06.11.2003), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten $\leq Z 0$ zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV, novelliert 1. August 2017) sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

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

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Die bei der Errichtung von baulichen Anlagen anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle und eventuell Bodenaushub) sind am Anfallort getrennt zu erfassen und nicht zu vermischen. Durch Aussehen, Geruch oder andere Hinweise zu differenzierender Bodenaushub ist getrennt zu erfassen und nicht mit dem übrigen Bodenaushub zu vermischen.
- Für anfallenden Bodenaushub sind vor der Verwertung außerhalb des Baustellenbereichs oder vor der Beseitigung Deklarationsanalysen entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsanlagen (z.B. Analysen nach Deponieverordnung oder LAGA, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall [Mitteilung Nr. 20 Teil II vom 05.11.2004 für Bodenmaterial oder Technische Regel vom 06.11.1997 für Straßenaufbruch und Bauschutt]) zu erstellen und auf Verlangen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Die anfallenden Abfälle sind zeitnah in einer dafür zugelassenen Anlage vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen. Die Nachweise über die Art und Menge der gesamten bei der Realisierung der Maßnahme angefallenen Abfälle und deren Verbleib (Belege, Lieferscheine, Begleitscheine u.Ä.) sind durch den Antragsteller zu führen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

5. Altlasten

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

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

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05. November 2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06. November 2003 [2], zu erfolgen.

In kontaminierten/organoleptisch auffälligen Bereichen sind dann Untersuchungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich vorzulegen.

Auf den Freiflächen sind im oberflächennahen Bereich die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten einzuhalten.

6. Kampfmittelverdachtsflächen

Die betreffende Fläche ist derzeit nicht als Kampfmittelverdachtsfläche bekannt.

7. Bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV

8. Luft- und Lärmimmission

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1247), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Teil 1 Grundlagen

und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

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

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

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe denkbar. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (BGBl. I S.38) zu beachten.

D ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

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

Im Übrigen sind die Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) für die Zulässigkeit zu beachten.

1. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an der vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße Ringstraße und der Errichtung einer privaten Verkehrsfläche (mittels GFL-Rechte) sichergestellt.

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

Die §§ 24, 22 oder 29 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 und 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523), sind zu beachten.

2. Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Aken (Elbe) erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Aken (Elbe), Köthener Chaussee 1,06385 Aken (Elbe)

Das im Objekt verwendete Trinkwasser muss der gültigen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2013 (BGBl. I S. 2977) entsprechen.

Die Versorgung des Plangebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem abzudecken; zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Das vorhandene Leitungssystem der Stadtwerke Aken (Elbe) bietet diese geforderte Kapazität nicht.

Die Kombination der nachfolgend aufgezählten Hydranten in unmittelbarer Nähe kann die o.g. Kapazität abdecken:

- Mühlenstraße 34; PE-HD Leitung d 90 > 64m³/h
- Ringstraße (Nähe Köthener Chaussee); PVC-Leitung DN 100 > 48m³/h
- Bereich Mühlenstraße 49 > 36m³/h (vorhandener Löschwasserbrunnen)

3. Schmutzwasser

Die Stadt Aken (Elbe) gehört zum Abwasserzweckverband Aken. Das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet ist über das Schmutzwassernetz des AZV zu entsorgen.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der AZV als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Hinweise werden beachtet.

4. Regenwasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.). Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.

Durch eine Baugrunduntersuchung wird vorab geprüft, ob die für die Versickerung notwendigen Voraussetzungen entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 im Plangebiet gegeben sind. Das Niederschlagswasser wird anderenfalls in die örtliche Entwässerungsanlage eingeleitet.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Grundstücken (Wohnbebauungen) anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden

Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt (§ 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt [WG LSA] vom 16. März 2011 [GVBl. LSA S. 492], zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 [GVBl. S. 288]).

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

5. Elektroenergie

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger, der MITNETZ Strom GmbH, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

6. Gasversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger, der MITNETZ GAS GmbH, im Rahmen der Objektplanung von dem Vorhabenträger zu beantragen.

7. Abfall

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen.

An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

8. Telekommunikation

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

E NATURHAUSHALT

Für das Satzungsverfahren nach § 34 (4) Satz 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht.

Mit der Einbeziehungssatzung werden (Bau)Vorhaben, soweit sie den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB entsprechen, grundsätzlich zulässig. Die Schaffung neuen Baurechts erfordert jedoch die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Das Bilanzierungsmodell kann im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Fachplanverfahren und bei Vorhabenzulassungen außerhalb des Bauplanungsrechtes angewendet werden. Die diesbezüglichen anderen rechtlichen Rahmenbedingungen (Planungsleitsätze, besonderes Abwägungserfordernis) sind zu beachten.

1. Schutzgüter

Boden

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

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

Wasser

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

Luft

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

Lärm

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

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

Die Verpflichtung zum Schutz von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie z.B. FFH-

Gebiete und geschützte Landschaftsteile sind in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Landschaftsbild

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

2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

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 Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

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

Arten und Lebensgemeinschaften

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

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der 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

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

3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

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

Schutzgut Boden

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 Einbeziehungsfläche stellt hier eine Innenentwicklung mit Ortsabrundung dar. Die beiden hinteren Grundstücke des Plangebietes sollen über einen privaten Erschließungsweg innerhalb der Einbeziehungsfläche erschlossen werden. Einer zusätzlichen Versiegelung durch weitere Erschließungsmaßnahmen wird somit entgegengewirkt.

Es erfolgt damit ein Schutz vor der weiteren Zersiedlung der Landschaft: Dem § 1 des Ausführungsgesetzes des LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird entsprochen.

Kommunale Entsiegelungsflächen wie Abriss alter Gebäude u.ä. als bodenfunktionsbezogene Maßnahmen stehen durch die Stadt selbst nicht zur Verfügung.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Strauch- und Baumpflanzungen als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen: durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird das Gebiet als Lebensraum beibehalten
- die unterschiedlichen Maßnahmen im privaten Garten bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten 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 weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Naturschutzrechtlich befinden sich im Satzungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Schutzgebiete im Sinne von §§ 23 bis 30 und §§ 32 und 33 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

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 Sicherheit 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 weitrer 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 Artentausch ermöglicht.

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

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann bei entsprechenden Baugrundverhältnissen zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

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 Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbereich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Die Bebauung in der näheren Umgebung entspricht dem typischen Siedlungsbau in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Für die Einbeziehungsfläche ist eine maximale Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von 0,4 festgesetzt.

Einbeziehungssatzung der Stadt Aken (Elbe) gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
für das Gebiet "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße" in der Gemarkung Aken

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Richtlinie zur Bewertung und
Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)**

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 11 ein Teilstück des Flurstücks 1006,
Gemarkung Aken.

Bestand				
Biotoptyp	Bezeichnung	Biotopwert¹⁾	Fläche (m²)	BWP
Die Analyse ergibt, dass im Bestand ein Siedlungsbiotop in Form einer seit mehreren Jahren zur Baumateriallagerfläche umfunktionierte Grünfläche				
Siedlungsbiotop Bebauung				
Biotoptyp	Bezeichnung	Planwert¹⁾	Fläche	BWP
Grünanlagen				
UDY	Ruderalflur	4	4.900	19.600
(1 Punkt Abzug, da Schotteranteil der Fläche > 50%)			4.900	19.600

Flächenübersicht

Plangebiet Satzung = 4900,00 m²

Davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4: 1960,00 m²
(§ 17 BauNVO)

Planung				
Biotoptyp	Bezeichnung	Planwert¹⁾	Fläche (m²)	BWP
Siedlungsbiotop Bebauung				
Bebaute Fläche				
BW	bebaute Fläche	0	1960,00	0
Grünanlagen				
GSB	Scherrasen (auf 60% der nicht bebaubaren Fläche)	7	1764,00	12348
			3724,00	12348
Ausgleichende Biotopwertpunkte				7.252,00

Bei der Gegenüberstellung des **Bestandes mit 19.600 (BWP)** Biotopwertpunkten und der **Planung mit 12.348 (BWP)** Biotopwertpunkten liegt der Kompensationsbedarf bei 7252 BWP.

5. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme

Die Analyse ergab die Notwendigkeit **7252,00 Biotopwertpunkten** auszugleichen. Diese Maßnahmen sollen auf den vier entstehenden Baugrundstücken, anteilig, je nach Grundstücksgröße, in Form einer Strauchhecke (HHA) erfolgen. Die Verortung auf dem Baugrundstück bleibt dabei den Bauherren unter der Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange überlassen.

Die nachfolgend errechnete Ausgleichsmaßnahme kann durch die Verwendung von heimischen Pflanzen aus der Pflanzliste realisiert werden und stellt eine Mindestanforderung dar. Zusätzliche freiwillige Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken heben den Biotopwert der Grundstücke um ein weiteres Maß an.

Ausgleichsbilanzierung Pflanzung Einzelbäume

Flurstück	Biotoptyp	Bezeichnung	Planwert	Fläche (m²)	BWP
1006	HHA	Strauchhecke	14	518,00	7.252,00
					Kompensationsüberschuss 7.252,00
auszugleichende Fläche (m²)		übertraufte Fläche (m²)	Länge der Hecke gesamt (lfm)		
518,00		2,5	207,20		

Die übertraufte Fläche eines laufenden Meters Strauchhecke (HHA) umfasst 2,50m². Somit müssen in Summe von allen vier künftigen Bauherren 518,00 m² (= 208,00lfm) Strauchhecke neu angepflanzt werden um einen Ausgleich herzustellen.

Die Aufteilung der Gesamt-Ausgleichs-Masse „518,00m² Strauchhecke“ teilt sich wie folgt auf die Baugrundstücke auf:

Grundstück A: ca. 820,00m²	(entspricht 17%)	Anteil 88,00m²
Grundstück B: ca. 160,00m²	(entspricht 3%)	Anteil 15,00m²
➤ Dieses Grundstück darf nicht bepflanzt werden > Sicherung von GFL-Rechten Die Ausgleichsmaßnahmen werden je hälftig auf D und E aufgeteilt		
Grundstück C: ca. 1.495,00m²	(entspricht 31%)	Anteil 161,00m²
Grundstück D: ca. 1.225,00m²	(entspricht 25%+1,5%)	Anteil 137,50m²
Grundstück E: ca. 1.200,00m²	(entspricht 24%+1,5%)	Anteil 131,50m²
Gesamt Fläche: 4.900,00m²	(100%)	Summe: 518,00m²

Pflanzliste (heimische Arten):

Hainbuche (Carpinus betulus)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe/ Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (E Ligustrum vulgare)

Einbeziehungssatzung der Stadt Aken (Elbe) gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
für das Gebiet "Stadt Aken (Elbe) – Ringstraße" in der Gemarkung Aken