

Stadt Zerbst/Anhalt

Ortsteil Nedlitz

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

"NEDLITZ - PLANWEG"

Begründung

gemäß § 34 Absatz 5



Karte hergestellt aus Sachsen-Anhalt Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020

- Entwurf / Stand 05/2021 -

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Anita Wurche
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
iwu-zerbst@web.de / 03923/783431

Verfahrensstand:

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis	3
2. Anlass / Ziel der Planung	3
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1 Aufstellungsverfahren	5
4. Lage und Abgrenzung.....	5
5. Planungsinhalte.....	6
6. Maßnahmen zur Umsetzung / Erschließung	6
6.1 Erschließung.....	6
6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser.....	7
6.4 Hinweise zum Plangebiet.....	7
6.5 Bodenordnung.....	8
6.6 Kosten und Finanzierung.....	8
7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7.1 Umweltschutz	9
7.2 Naturschutz.....	9
7.2.1 Schutzgebiete	9
7.3 Eingriffsregelung.....	9
7.3.1 Eingriff.....	9
7.3.2 Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft.....	9
7.3.2 Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft.....	12
7.4 Bewertung der Eingriffsfolgen	12
7.5 Eingriffsvermeidung /-minderung.....	12
7.6 Kompensation	13
7.7 Kompensationsumfang	14
7.5 Grünordnerische Festlegungen.....	15
7.6 Hinweis - Nachbarschaftsgesetz	15

1. Erfordernis

Eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Hiermit soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden. Da für die an am Planweg in Nedlitz liegenden Flächen keine über § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehenden Regelungen erforderlich sind, soll mithilfe einer Einbeziehungsatzung Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zu begründen. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff, der Umgang hiermit in der Abwägung sowie der Ausgleich sind darzulegen.

2. Anlass / Ziel der Planung

Der Ortsteil Nedlitz der Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Bedarfsabdeckung von Nachfragen ortsansässiger bzw. ortsnaher Bauwilliger ist vorrangiges Ziel der Planung. Die Planung soll dem Wunsch der Bauwilligen entsprechen, den Lebensmittelpunkt mit dem Heimatort bzw. heimatnah zu verankern.



Der Nachfrage nach großzügigen Grundstücken auf dem Land kann mit einer Flächengröße von über 2.100 m² entsprochen werden.

3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Absatz 5 BauGB Voraussetzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 1)

Die Satzung obliegt dem Ziel, einen Ortsteil maßvoll zu entwickeln. Der Geltungsbereich grenzt nach Norden und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nedlitz mit Wohnbebauung (Einzelhäuser) an. Durch die Einbeziehung kann der westliche, an den Rosianer Weg angrenzende Abschnitt des Planweges mittels Bebauung maßvoll ergänzt werden. Die natürliche und in der Landschaft sichtbare Grenze der Einbeziehungsfläche bildet der die Fläche zum Teil einrahmende Gehölzbestand zur angrenzenden Nutzfläche (Grünland) und das Ende der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Es ist somit gewährleistet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Zu 2/3)

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes `Fläming`.

Die Ortslage wird eingerahmt vom Landschaftsschutzgebiet `Westfläming` (LSG0068_). Ortslage als auch Einbeziehungsfläche befinden sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes durch die geplante maßvolle Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind nicht zu erwarten.

Für den Ortsteil Nedlitz liegt kein Flächennutzungsplan vor. Eine Darstellung der einbezogenen Außenbereichsflächen als Baufläche im Flächennutzungsplan ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich¹.

¹ Bunzel, Arno; Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, 3. Auflage; Berlin, 2013

3.1 Aufstellungsverfahren

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10. Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Verfahrensschritte:

- Der Aufstellungsbeschluss wird vom Stadtrat gefasst.
- Es erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch Offenlage in der Stadtverwaltung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und eine zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB. Zudem werden die Unterlagen auf die Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt eingestellt.
- Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und durch den Stadtrat abgewogen.
- Die Einbeziehungssatzung wird vom Stadtrat als Satzung beschlossen und durch ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die Behörde.

4. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich relativ zentral innerhalb der Ortslage Nedlitz. Er ist nicht Bestandteil des historisch gewachsenen Angerdorfes, sondern befindet in dessen rückwärtigem Bereich. Er wird nach Norden durch den Planweg begrenzt.

Die Einbeziehungsfläche umfasst das Flurstück 87/13 der Flur 3 der Gemarkung Nedlitz mit einer Fläche von 2.134 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von Bestandsbebauung Rosianer Weg 2a, 2b;
- im Norden von der Gemeindestraße – Planweg –
- im Osten durch rückwärtigen gehölzbestand des Hausgartens Lindenallee 47 und
- im Süden durch hausrückseitige Gartenflächen (Rosianer Weg 2 / Lindenallee 43).

5. Planungsinhalte

Mit der Satzung wird das Gebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Demnach können 35 % der bebaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden. Die Festlegung resultiert aus den angrenzenden Nutzungen, die von Wohnen geprägt sind. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind Überschreitungen gemäß § 17 Absatz 2 und § 21a BauNVO ausgeschlossen.

Bei einer Geltungsbereichsbreite von 47 m sind maximal zwei Baugrundstücke zu erwarten.

Der Planweg ist gepflastert und durch Tiefbord eingegrenzt. Somit können Einfahrtbereiche ohne Straßenbeschädigungen angelegt werden.

Da das Hauptgebäude der westlich angrenzenden Bebauung zum Rosianer Weg ausgerichtet ist, ergibt sich keine vorgegebene Gebäudeflucht, die für die geplante Bebauung angenommen werden kann.

Städtebaulicher Wunsch ist die Anordnung der Hauptgebäude (Wohnhaus) entlang des Planweges – unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (Vorgarten, Stellfläche). Zur Gewährleistung wird mittels Baugrenze eine Bebauungstiefe von 25 m festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist gemäß § 23 Absatz 4 BauNVO von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. "Tatsächliche Straßengrenze" ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße (BVerwG Beschluss v. 12.08.2019 - 4 B 1/19).

Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des Baufeldes zur Straße ist eine straßenseitige Anordnung auch aus Sicht der Besonnung / Wohnhygiene realistisch, da die Terrassenausrichtung nach Süd eine straßenseitige Bebauung forciert.

Die Bebauungstiefe definiert die überbaubare Grundfläche. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 17 BauNVO zulässig.

6. Maßnahmen zur Umsetzung / Erschließung

6.1 Erschließung

Die Ortslage Nedlitz ist durch die Landesstraße L 55 über Deetz, Zerbster Straße direkt an die Kernstadt Zerbst/Anhalt angebunden. Mit der Bundesstraße B 246 besteht eine regionale Anbindung in Richtung Magdeburg, sowie ins Land Brandenburg (Wiesenburg/Mark, Bad Belzig).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Planweg – ausgebaute Gemeindestraße. Diese bindet innerhalb der Ortslage Nedlitz im Westen über den Rosianer Weg an die Lindenallee – Kreisstraße K 1250 – und im Osten auf die Schweinitzer Straße - Bundesstraße B 246.

6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom Wasser und Abwasser sind vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung hat über die Heidewasser GmbH, Weizenberge 8 in 39261 Zerbst/Anhalt zu erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) über einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz zu erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung für Nedlitz ist gesichert.

6.4 Hinweise zum Plangebiet

Versickerung / Brunnen / Grundwasserabsenkung / Erdsonden / wassergefährdende Stoffe:

Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, stellt dies gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (unabhängig von der Größe der Entwässerungsfläche). Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

Das Bohren von Brunnen zur Förderung von Grundwasser ist gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Macht sich für die Baugenehmigung eine Grundwasserabsenkung erforderlich, ist dies gemäß § 8 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Die Errichtung von Erdsonden ist entsprechend § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserrechts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 74)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe (z.B. Heizöl, Dieselmotoren u.a.) ist gemäß § 62 WHG und § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen des Landes Sachsen-Anhalt (VAwS LSA vom 28. März 2006 (GVBl. LSA S. 183, 492), geändert durch VO vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S. 819, ber. 2012 S. 40)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Abfall:

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld regelt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBL S. 44) die Abfallentsorgung durch Satzung. Am 01.01.2011 ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in Kraft getreten. Hier sind die Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang zu beachten. Der beauftragte Dritte für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Baugrund:

Bei Neubebauung ist empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen einschließlich des Nachweises der Versickerungsfähigkeit vorzunehmen.

6.5 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht erforderlich.

6.6 Kosten und Finanzierung

Kosten für die Umsetzung der Planung einschließlich der Kosten für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt nicht übernommen. Fehlende Versorgungsleitungen und -anschlüsse sind vom Bauwilligen auf eigene Kosten zu beantragen.

7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltschutz

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

7.2 Naturschutz

7.2.1 Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Fläming“ (NUP007LSA).

Weiträumig werden die Ortslagen Nedlitz und Hagendorf vom Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ (LSG0068_) umschlossen. Von der vorliegenden Satzung sind keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes betroffen.

7.3 Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist entsprechend § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

7.3.1 Eingriff

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung setzt voraus, dass durch den Vollzug des Bauleitplans (bzw. der Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB) in Natur und Landschaft eingegriffen wird und hierdurch erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verursacht werden.

Entsprechend § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

7.3.2 Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft

Biotopausstattung:

Die Fläche am Planweg grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung, im Norden an den ausgebauten Planweg mit anschließender Wohnbebauung und im Osten an Grünland (vormals Acker).

Die Einbeziehungsfläche wurde über einen längeren Zeitraum als Lagerfläche genutzt. Die Ablagerungen sind weitgehend beräumt. Kleinere Reste (Beton, Erde) sind noch vorhanden, zudem ist der Oberboden in den Ablagerungsbereichen noch mit Materialresten (vorwiegend Kiese) versetzt. Die Fläche weist darüber hinaus starke Fahrspuren auf. Die Randbereiche sind ruderalisiert. Es dominieren Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*).

Des Weiteren befindet sich auf der Fläche eine kleine Baumgruppe aus einer Linde (*Tilia cordata*) – Stamm gewieselt, Durchmesser 8,5 cm und 14 cm - sowie einem

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) – Stammdurchmesser 16,5 cm. Im westlichen Randbereich haben sich vorwiegend Sauerkirschen zu einer Strauchhecke etabliert.

Tabelle 1: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft (vor Eingriff)

Code vor dem Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
HEC	Baumgruppe heimisch	20	18	360
HHC	Strauchhecke nicht heim.	10	68	680
VPX	Lagerplatz unbefestigt	2	50	100
GSX	Devastiertes Grünland	6	1.948	11.688
			2.134	12.828

Die Einbeziehungsfläche ist durch die angrenzende Nutzung geprägt und durch permanente Störungen – insbesondere Lärm durch Verkehr und Anwohner – vorbelastet. Sie weist aufgrund der Lage und der Vorbelastung keinen erhöhten Biotopwert und kein erhöhtes Entwicklungspotential auf.

Die Böden sind von Sand dominiert. Die Ackerbonität beträgt 18. Somit weisen die Böden eine sehr geringe Ertragsfähigkeit auf.

Abbildung 1: westlicher Teilbereich mit Fahrspur, Lagerfläche, Baumgruppe im unbelaubter Zustand (Blick vom Planweg auf Einbeziehungsfläche und westlich angrenzende Wohnbebauung)



Arten und Lebensgemeinschaften

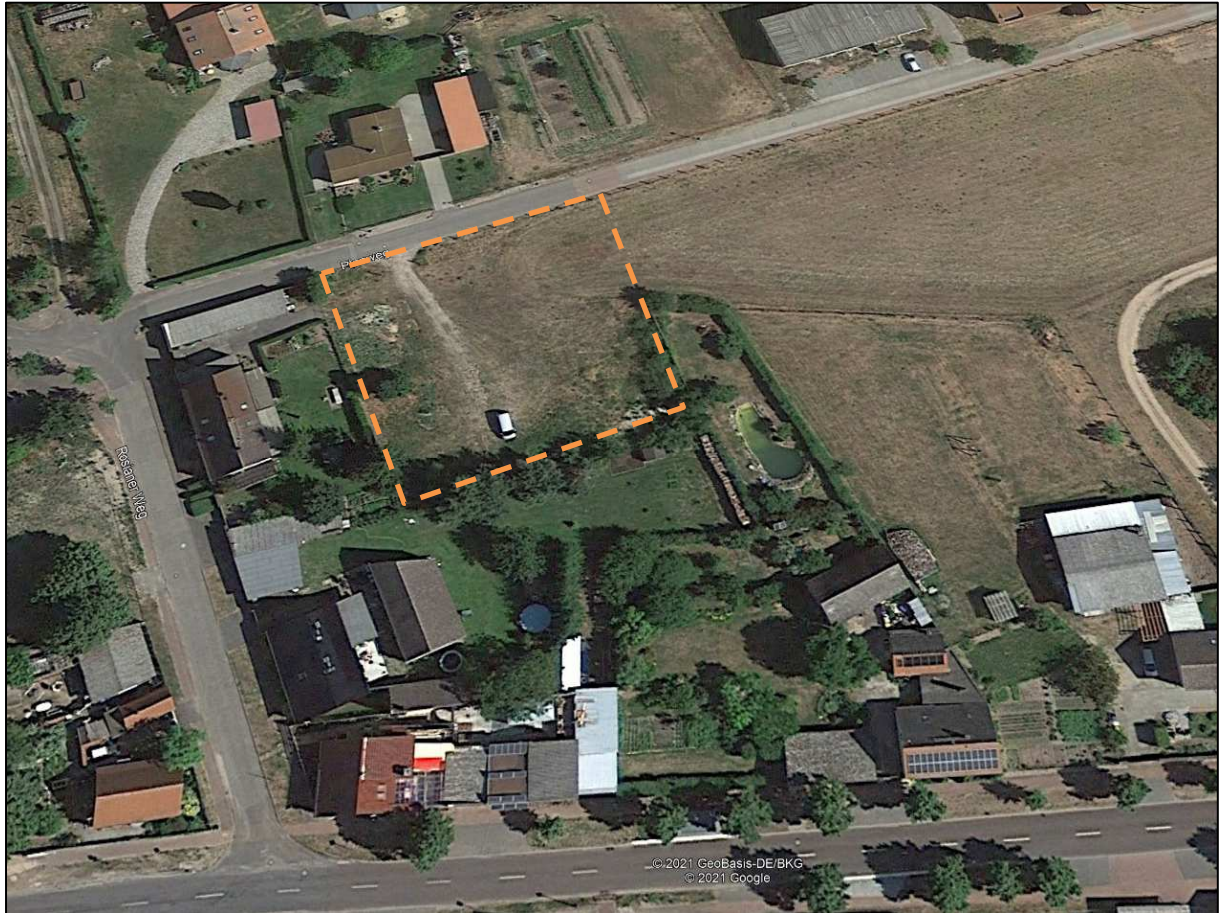
Die vorhandene Fläche stellt keinen natürlichen/naturnahen Lebensräume dar.
Ein Bestand bedrohter/wertgebender Arten ist ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage (Straße, angrenzender Siedlungsbereich) sind die Flächen nicht für eine Entwicklung zum naturnahen Lebensraum, der zur langfristigen Sicherung der Artenvielfalt benötigt wird, geeignet.

Die Biotoptypen sind insbesondere durch Lärm (Verkehr, Anwohner, Nutzer) permanent vorbelastet und durch anthropogene Nutzung überprägt.

Landschaftsbild

Abbildung 2: Luftbild (google earth)



Das Landschaftsbild ist siedlungsgeprägt und wird vom befestigten Planweg und der angrenzenden Bebauung bestimmt. Die östliche Grundstückseingrenzung durch Sträucher bildet eine vorgeprägte Flächenabgrenzung. Die Fläche weist keinen Erholungswert auf.

- Die Einbeziehungsfläche weist bezüglich der Schutzgüter keine Funktionen besonderer Bedeutung auf.

7.3.2 Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Die Fläche weist aufgrund der Breite Platz für maximal zwei Bauplätze auf. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach können 40 % der bebaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden.

Die übrigen Flächen werden vorwiegend mit Rasen begrünt und intensiv gepflegt werden (Scherrasen).

Die vorhandenen Bäume unterliegen aufgrund der geringen Stammumfänge nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt.

Tabelle 2: geplanter Zustand von Natur und Landschaft (nach Eingriff)

Code vor dem Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
BDD	Wohnbebauung	0	854	0
GSB	Scherrasen	7	1.280	8.960
			2.134	8.960
Eingriffsbilanz				
Bestand		Planung		
12.828 Biotopwertpunkte		8.960 Planwertpunkte		
Biotopwertminderung				
- 3.868				

7.4 Bewertung der Eingriffsfolgen

Den zukünftigen Zustand wird Wohnbebauung prägen. Dies ist mit dauerhafter Flächenversiegelung verbunden. Die Versiegelung von 40 % des Baulandes verursachen eine rechnerisch bilanzierte Minderung des Biotopwertes von -4.368 Punkten.

Überbauung/Versiegelung wirkt auf den Naturhaushalt dahingehend, dass die Bodenfunktion und der Wasserhaushalt partiell erheblich beeinträchtigt werden.

Landschaftsbild und Lebensraumfunktion werden aufgrund der Vorbelastung bzw. Vorprägung nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.5 Eingriffsvermeidung /-minderung

Die partielle Versiegelung stellt einen Eingriff in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion dar.

Die umliegende Bebauung kann der Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet werden. Entsprechend § 17 BauNVO ist bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung) die Obergrenze von 0,4 nicht zu überschreiten.

Die Eingriffsfolgen können reduziert werden, indem eine der Flächengröße angemessene Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt wird und die Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen ist.

Daraus ergibt sich – gegenüber Tabelle 2 - folgende Bilanzierung:

BDD	Wohnbebauung	0	747	0
GSB	Scherrasen	7	1.387	9.709
			2.134	9.709
Eingriffsbilanz				- 3.119

Die Minderung der Eingriffsfolgen auf den Wasserhaushalt erfolgt durch die Versickerung des Niederschlagswassers am Eingriffsort.

7.6 Kompensation

Über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entscheidet die Gemeinde in der planerischen Abwägung².

In die Abwägung wurden folgende Belange eingestellt:

- Es besteht in Nedlitz eine Nachfrage nach Wohnbaufläche. Gefragt sind großzügige Grundstückszuschnitte in ruhiger Lage.
- Eine Flächenalternative, die die Ortslage nicht in den Außengrenzen erweitert, liegt in der Ortslage nicht vor.
- Die Ausweisung dient insbesondere dem Ziel, ortsansässige Bauwillige im Ort zu halten bzw. jungen Familien einen Bauplatz zu schaffen.
- Die Flächen befinden sich außerhalb von Schutzgebietsgrenzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
- Die Fläche ist anthropogen vorbelastet. Landschaftsbild und Biotopfunktion werden durch eine Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.
- Bodenfunktion und Wasserhaushaltsfunktion werden durch Versiegelung anhaltend und somit erheblich beeinträchtigt.
- Die Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktion kann durch Niederschlagsversickerung (bzw. Speicherung) gemindert werden.
- Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl gemindert.

Wille der Gemeinde/Ortslage ist es, Bauwilligen im Ortszentrum Bauplätze anbieten zu können. Mit der Einbeziehungsfläche kann eine Fläche mit geringer Biotopwertfunktion und anthropogener Vorbelastung zur Wohnbebauung angeboten werden.

Abwägend ist das Ziel, eine Eingriffskompensation ausführen, die die Bauwilligen in der Gestaltung des Grundstücks nicht erheblich einschränkt, finanziell zumutbar ist und zugleich das Ortsbild gestaltet. Zudem soll eine Begrenzung zur angrenzenden Freifläche geschaffen werden um den angrenzenden Außenbereich räumlich vom Innenbereich abzugrenzen.

Sollte dieses Ziel durch Vollkompensation nicht erfüllbar sein, wird abwägend von der Vollkompensation abgesehen.

² Deutscher Bundestag: Ausgleichsverpflichtung nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz; WD 7 – 3000 – 235/18

7.7 Kompensationsumfang

Der notwendige Ausgleich soll vorzugsweise auf der Eingriffsfläche erfolgen, ohne die Bauwilligen in der Grundstücksgestaltung erheblich einzuschränken.

Im Westen, angrenzend an die Bestandsbebauung sowie im Osten, als Abgrenzung zum angrenzenden Außenbereich im Innenbereich sind zweireihige Strauchhecken von insgesamt 4 m Breite anzulegen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (freie Sicht im Rin-/ Ausfahrtsbereich) ist von der Fahrbahnkante Planweg ein Abstand von 3 m von Bepflanzungen freizuhalten.

Bauland = 2.134 m² - Grünflächen (Hecken) 330 m² = 1.804 m²

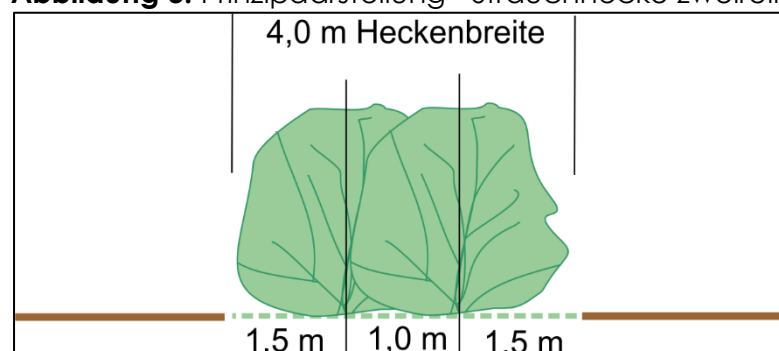
Überbaubare Grundstücksfläche = Bauland 1.804 m² x GRZ 0,35 = 631,4 m²

Tabelle 3: geplanter Zustand von Natur und Landschaft (nach Eingriff)

Code vor dem Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
BDD	Wohnbebauung	0	631	0
GSB	Scherrasen	7	1.173	8.211
HHA	Strauchhecke (heimisch)	14	330	4.620
			2.134	12.831
Eingriffsbilanz				
Bestand		Planung		
12.828 Biotopwertpunkte		12.831 Planwertpunkte		

Durch eine randliche Eingrünung kann eine vollständige Kompensation erzielt werden. Die Heckenpflanzung dient der Abgrenzung zur angrenzenden Wohnnutzung sowie zur Abgrenzung des Innenbereichs gegenüber dem angrenzenden Außenbereich. Sie schafft Trittsteinbiotope und stellt ein verbindendes Element zur vorhandenen Heckenstruktur dar.

Abbildung 3: Prinzipdarstellung - Strauchhecke zweireihig



7.5 Grünordnerische Festlegungen

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Es sind zweireihige, freiwachsende Strauchhecken entsprechend der Prinzipdarstellung anzulegen.
- Der Pflanzabstand der Sträucher innerhalb der Reihe beträgt im Maximum 1,5 m.
- Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze. Mindestpflanzqualität Strauch: 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm
- Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzungen sind mindestens 3 Jahre zu pflegen (Wässerungsgänge je nach Witterung von mindestens 20 l / Strauch; Freihalten der Pflanzung von Bewuchs durch mindestens 1 x jährliche Mahd).

Zur Anpflanzung können beispielsweise folgende gebietseigene Straucharten entsprechend `Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur die der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt` verwendet werden:

Strauch:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

7.6 Hinweis - Nachbarschaftsgesetz

Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

a) bis zu	1,50 Meter Höhe	0,50 Meter
b) bis zu	3 Meter Höhe	1 Meter
c) bis zu	5 Meter Höhe	1,25 Meter
d) bis zu	15 Meter Höhe	3 Meter
e) über	15 Meter Höhe	6 Meter.