

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
FÜR DIE ORTSLAGE
GARITZ STADT ZERBST/
ANHALT**

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 2 |
| Umweltschutz..... | 2 |
| Naturschutz | 2 |
| Schutzgebiete | 2 |
| Eingriffsregelung | 2 |
| Eingriff..... | 2 |
| Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft | 2 |
| Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft | 5 |
| Bewertung der Eingriffsfolgen..... | 6 |
| Eingriffsvermeidung /-minderung..... | 6 |
| Kompensation..... | 6 |
| Kompensationsumfang | 7 |
| innerhalb der Ergänzungsfläche | 8 |
| Grünordnerische Festlegungen..... | 8 |
| Hinweis - Nachbarschaftsgesetz | 9 |

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
03923/783431
Zerbst/Anhalt, Juli 2021

Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Naturschutz

Schutzgebiete

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

Nördlich der Bebauung entlang dem Kirchweg schließt das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“ (LSG0077_) an. Von der vorliegenden Satzung sind keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes betroffen.

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.

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.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft

Die Ergänzungsfläche befindet sich an der Kreisstraße K 1255 (Dorfstraße). Die Straße weist einen einseitigen Gehweg (Westseite) auf und wird von einer jungen Ahorn-Allee gesäumt. Das Flurstück der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Ergänzungsfläche.

Biotopausstattung:

Der nördliche Ergänzungsbereich schließt an den rückwärtigen Hausgarten der Wohnbebauung der Dorfstraße 4 (entlang Landesstraße L 121) an. An den Garten schließt eine von der K 1255 befestigte Zufahrt (Flurstück 156 = K 1255), die in einen unbefestigten Weg übergeht.

Zwischen dieser Zufahrt und dem Verbindungsweg zum Kirchweg (Fahrspuren geschottert) befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche.

Daran schließt sich – südlich des Verbindungsweges - eine weitere schmale Ackerparzelle an.

An diese bindet eine Grünlandfläche. Die Ansaatfläche dient der Futtergewinnung und wird von den Arten Deutsches Weidelgras, Wiesenrispengras und Weiche Trespe dominiert.

Daneben schließen Hausgärten an. Diese rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauung am Kirchweg stellen typische Ziergärten mit kleinerem Nutzgartenanteil dar. Einzelflächen sind mit Nebenanlagen (Geräteschuppen, Holzlager und ähnliches) bebaut. Zur Kreisstraße sind sie durch eine Hecke sightgeschützt. Die Hecke setzt sich zusammen aus einem vorgelagerten Streifen Liguster, der durch Koniferen hinterpflanzt wurde. Innerhalb der Gartenfläche befindet sich eine Birke, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt fällt.

Demnach weist die Ergänzungsfläche folgende Biotoptypen auf:

- unbefestigter Weg
- Intensivacker
- Ansaatgrünland
- Hausgarten (Obst-, Gemüse-, Ziergarten)

Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Flächen stellen keine natürlichen/naturnahen Lebensräume dar.

Ein Bestand bedrohter/wertgebender Arten ist ausgeschlossen.

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

Diese Biotoptypen weisen geringe Biotopwerte auf. Sie sind insbesondere durch Lärm (Verkehr, Anwohner, Nutzer) permanent vorbelastet und durch anthropogene Nutzung geprägt.



Nördlicher Abschnitt (bis Weg)
K 1255 und angrenzend Acker (Gerste)



Verbindungsweg zwischen Dorfstraße und Kirchweg (Fahrspuren geschottert)
beidseitig angrenzend Acker (Gerste)



südlicher Abschnitt
Ackerparzelle; Grünland; Hausgärten

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der Straße und der angrenzenden Siedlungsbebauung geprägt. Es weist keinen Erholungswert auf.

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

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 |
| AI | Intensivacker | 5 | 2.600 | 13.000 |
| GSA | Ansaatgrünland | 7 | 1.800 | 12.600 |
| VWA | Zufahrt unbefestigt | 6 | 90 | 540 |
| VWB | Fahrspur geschottert | 3 | 90 | 270 |
| VWA | Verbindungsweg unbefestigt | 6 | 120 | 720 |
| AKB / AKC | Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten | 6 | 1.200 | 7.200 |
| | | | 5.900 | 34.330 |

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Die Fläche kann auf einer Tiefe von 30 m bebaut werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese resultiert aus dem Einfügen in die umliegende Bebauung, die durch Wohnen geprägt ist.

Demnach können 40 % der bebaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden.

Die übrigen Flächen werden vorwiegend mit Rasen begrünt und intensiv gepflegt werden (Scherrasen) bzw. als Ziergarten oder Nutzgarten angelegt.

Der vorhandene Verbindungsweg stellt kein Bauland dar.

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 |
| VWA | Unbefestigter Weg (Erhalt) | 6 | 120 | 270 |
| VWB | Fahrspur Schotter | 3 | 90 | 720 |
| BS | Wohnbebauung | 0 | 2.276 | 0 |
| AKB/AKC | Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten | 6 | 3.414 | 20.484 |
| | | | 5.900 | 21.474 |
| Eingriffsbilanz | | | | |
| Bestand | | Planung | | |
| 34.330 Biotopwertpunkte | | 21.474 Planwertpunkte | | |
| Biotopwertminderung | | | | |
| | | - 12.856 | | |

Bei notwendiger Fällung der Birke ist entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt eine Ausnahme zu beantragen und entsprechender Ersatz (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu leisten.

Bewertung der Eingriffsfolgen

Der zukünftige Zustand wird von Wohnbebauung geprägt. Diese ist mit dauerhafter Flächenversiegelung verbunden. Diese wirken 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.

Eingriffsvermeidung /-minderung

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

Innerhalb der Ortslage Garitz stehen keine zumutbaren Alternativflächen für eine Deckung der Nachfrage nach Wohnbebauung zur Verfügung. Plankonforme Ausführungsalternativen sind am Standort nicht gegeben.

Der Eingriff wird gemindert, indem eine geringe Grundflächenzahl – 0,4 - festgesetzt wird und die Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen ist.

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

Kompensation

Über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entscheidet die Gemeinde in der planerischen Abwägung¹.

In die Abwägung wurden folgende Belange eingestellt:

- Es besteht eine aktuelle Nachfrage nach Wohnbaufläche in Garitz.
- Eine Flächenalternative 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 Bauplätze anbieten zu können. Mit der Ergänzungsfläche kann eine Fläche mit geringer Biotopwertfunktion und anthropogener Beeinträchtigung zur Wohnbebauung angeboten werden.

¹ Deutscher Bundestag: Ausgleichsverpflichtung nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz; WD 7 – 3000 – 235/18

Abwägend ist das Ziel, eine Eingriffskompensation ausführen, die die Bauwilligen in der Gestaltung des Grundstücks nicht erheblich einschränkt und zugleich das Ortsbild begrünt.

Der Kompensationsumfang soll `mengenmäßig` zu gleichen Teilen auf die Bauwilligen umgelegt werden können und auf den Eingriffsflächen erfolgen.

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

Kompensationsumfang

Die Kompensation soll auf den Eingriffsflächen erfolgen.

Die Kompensationsflächen sind in der Zweckbestimmung nicht zum Bauen vorgesehen und zählen demnach nicht zum Bauland.

Bilanziert wird mit grundstücksabgrenzenden, zweireihigen Strauchhecke (4 m Breite). Ausgehend von maximal 5 Baugrundstücken ergeben sich 10 Strauchhecken mit je 30 m Länge und 4 m Breite.

Bauland = 5.900 m² - 210 m² Weg (von Bebauung freizuhalten) - 1.200 m² Grünflächen (Hecken) = 4.490 m²

Überbaubare Grundstücksfläche = Bauland 4.490 m² X GRZ 0,4 = 1.796 m²

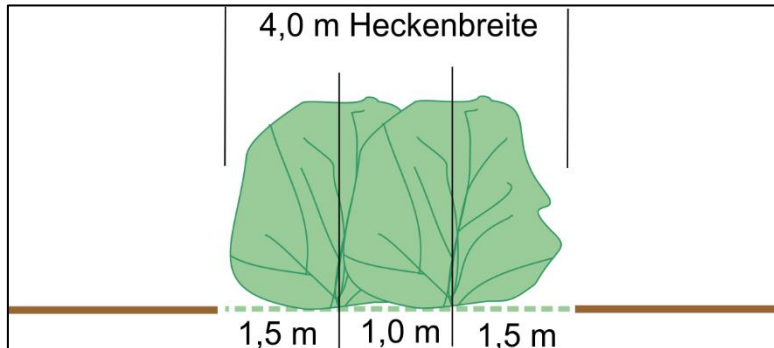
Tabelle 3: geplanter Zustand von Natur und Landschaft (nach Eingriff)

| Code vor dem Eingriff | Biotoptyp vor dem Eingriff | Biotopwert vor dem Eingriff | Fläche m² | Biotopwert Sp.3 x Sp.4 |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| VWA | Unbefestigter Weg (Erhalt) | 6 | 120 | 270 |
| VWB | Fahrspur Schotter | 3 | 90 | 720 |
| BS | Wohnbebauung | 0 | 1.796 | 0 |
| AKB/AKC | Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten | 6 | 2.6594 | 16.164 |
| HHA | Strauchhecke heimisch | 14 | 1.200 | 16.800 |
| | | | 5.900 | 33.954 |
| Eingriffsbilanz | | | | |
| Bestand | | Planung | | |
| 34.330 Biotopwertpunkte | | 33.954 Planwertpunkte | | |

innerhalb der Ergänzungsfläche

Jeweils an den neu zu bildenden Grundstücksgrenzen sind zweireihige, freiwachsende Strauchhecken von insgesamt 4 m Breite anzulegen.

Die Strauchhecke ist in der Bilanzierung (Siehe Tabelle 3) berücksichtigt.



Die Maßnahme ist für die Grundstücksbesitzer zumutbar und verhältnismäßig.

Eine zusätzlicher Kompensationsumfang (Vollkompensation) würde der Gleichbehandlung der Bauwilligen entgegenstehen, da einige Hecken breiter angelegt werden müssten. Dies steht der Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit entgegen.

Mit der grundstücksgrenzenden Heckenpflanzung wird eine Kompensation erzielt, die dem Abwägungsziel entspricht.

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.
- An den neu zu bildenden Grundstücksgrenzen sind zweireihige, freiwachsende Strauchhecken entsprechend der Prinzipdarstellung anzulegen. Festlegung je Baugrundstück: Heckenpflanzung 60 m Länge / 4 m Breite
- Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze² der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
- Ausgleichsmaßnahmen sind 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).

² Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur die der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt; herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02.03.2020

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), Januar 2012

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

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 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> |

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. |