

# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE STECKBY STADT ZERBST/ANHALT

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### INHALTSVERZEICHNIS

Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	2
Umweltschutz .....	2
Naturschutz .....	2
Schutzgebiete .....	2
Eingriffsregelung .....	3
Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft .....	3
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft .....	4
Eingriffsbilanz .....	4
Flächen zum Ausgleich .....	4
innerhalb der Ergänzungsfläche .....	4
außerhalb der Ergänzungsfläche .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Zusammenfassung .....	7

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Bahnhofstraße 45  
39261 Zerbst/Anhalt  
03923/783431  
Zerbst/Anhalt, Februar 2019

## 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

##### EU SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (4139-401 / SPA0001)

Westlich des Klaasbergs und südlich der Bebauung der Hauptstraße grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (SPA0001) an die Ortslage Steutz an. Die Grenze verläuft rückwärtig der Bebauung entlang der daran anschließenden Hausgärten (Grundstücksgrenzen).

---

##### Standarddatenbogen EU SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (4139-401 / SPA0001)

*Kurzcharakteristik:* Naturnahe, strukturreiche Flussaue der Mittleren Elbe mit ausgedehnten Überflutungsbereichen. Üppige Hartholzaewälder, weite Grünlandgebiete und ein Weichholzauesaum entlang der Altwasser und der Elbe prägen die Landschaft.

*Begründung:* Bedeutendes Nahrungs-, Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet mit auentypischen Vogelarten. Gebiet mit regional wichtigen Vogelansammlungen (B1, B2, B3). Top-5-Gebiet für eine Anzahl von Arten, insbesondere für Seeadler, Rotmilan, Schwarzspecht u. Mittelspecht (C6).

*Gefährdung:* Solenerosion, touristische Erschließung, forstwirtschaftliche Nutzung, Alt- und Totholzentnahme. Teilgebiete sind durch fortschreitende Sukzession in Richtung Bewaldung gefährdet.

*Erhaltungsmaßnahmen:* Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anhang I und nach Artikel 4 (2) der VS-RL

---

##### EU SPA "Zerbster Land" (3938-401 / SPA0002)

Östlich der Bebauung Zerbster Straße grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Zerbster Land“ (SPA0002) an die Ortslage an. Die Grenze Die Grenze verläuft rückwärtig der Bebauung entlang der daran anschließenden Hausgärten (Grundstücksgrenzen).

---

##### Standarddatenbogen EU SPA "Zerbster Land" (3938-401 / SPA0002)

*Kurzcharakteristik:* Weite steppenartige, intensiv genutzte Ackerlandschaft. Die Ackerschläge von unterschiedlicher Größe werden durch Trockenrasen, Ruderalflächen sowie markanten Obstbaumalleen und Einzelbäumen aufgelockert.

*Begründung:* Gebiet mit regelmäßigem Vorkommen einer bedeutsamen Anzahl einer global gefährdeten Art (A1). Gebiet mit regional wichtigen Vogelansammlungen (B1).

*Gefährdung:* Das Gebiet ist durch Änderungen der Nutzungen gefährdet.

*Erhaltungsmaßnahmen:* Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anhang I und nach Artikel 4 (2) der VS-RL

---

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen der Europäischen Vogelschutzgebiete. Für Beeinträchtigungen bestehen keine Anhaltspunkte.

FFH-Gebiet "Elbe Steckby-Lödderitz" (FFH0054LSA / DE4037-302)

Die Grenze des EU SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" am südlichen Ortsrand ist deckungsgleich mit der Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes "Elbe Steckby-Lödderitz" (FFH0054LSA / DE4037-302).

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen des FFH-Gebietes. Für Beeinträchtigungen bestehen keine Anhaltspunkte.

Biosphärenreservat Mittelelbe (BR0004LSA) / Landschaftsschutzgebiete

Die westlich der Zerbster Straße gelegenen Teile der Ortslage befinden sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Mittelelbe. Im Jahr 2007 wurde die Ortslage Steckby im Einvernehmen mit der Biosphärenreservatsverwaltung mit der Neuverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe-Steckby" (LSG0102) aus dem LSG ausgeschlossen.

**Eingriffsregelung**

Bei Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen sind die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

**Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft**

Ergänzungsfläche - Badetzer Straße / Ortsausgang Richtung Badetz

Die einzubeziehende Fläche befindet sich östlich des ausgebauten Badetzer Weges (Betonsteinpflaster / Rundbord) und wird als Grünland genutzt. Das Grünland ist in der Ausprägung relativ artenarm. Der einzubeziehende Teil (bis zum Ende der gegenüberliegenden Wohnbebauung) weist großflächig Dominanzbestände auf. Der Straßenrandbereich ist mit Straßenbäumen (Linden / Ahorn) bestanden. Im Abschnitt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung befindet sich eine Gruppe Nadelbäume.

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände	10	1.225	12.250
			<b>1.225</b>	<b>12.250</b>

## Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

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

Die an die Ergänzungsflächen angrenzenden Nutzungen weisen Einfamilienhäuser in offener Bauweise auf. Diesem Charakter haben sich die zukünftigen Bauvorhaben anzupassen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Folglich können max. 50 % der bebaubaren Grundstücksflächen versiegelt/überbaut werden.

Absehbar ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garagen und Nebenanlagen. Die übrigen Flächen werden vorwiegend als Rasenflächen angelegt/gepflegt (Scherrasen).

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

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
BID	Bebauung (0,5)	0	612,5	0
GSB	Scherrasen	7	612,5	4.287,5
			<b>1.225</b>	<b>4.287,5</b>

## Eingriffsbilanz

Wertminderung (Bestand - Planung)	<b>- 7.962,5</b>
-----------------------------------	------------------

Die geplante Bebauung der derzeitigen Grünlandflächen verursacht eine Biotopwertminderung von – 7.962,5 Wertpunkten. Diese Wertminderung ist auszugleichen.

## Flächen zum Ausgleich

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen ist abhängig vom Versiegelungsgrad der tatsächlichen Bebauung (maximal zulässige Versiegelung: 612,5 m<sup>2</sup>). Der entsprechende Nachweis (Bewertungsmodell LSA) ist im Bauantrag zu erbringen.

## innerhalb der Ergänzungsfläche

Aufgrund des Flächenzuschnittes und der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche wird - zur optimalen Ausnutzung des Baugrundstückes - innerhalb des Geltungsbereiches keine Ersatzpflanzung vorgeschrieben.

Es besteht die Möglichkeit, Anpflanzungen (vorwiegend heimische Arten) auf der Ergänzungsfläche anzulegen und diese als Ausgleichsmaßnahme entsprechend im Bauantrag zu bilanzieren.

### außerhalb des Geltungsbereiches (externe Kompensationsmaßnahme)

Dem durch diese Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft können beispielsweise Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Ergänzungsfläche zugeordnet werden.

Die Ergänzungsfläche ist Teil eines größeren Flurstückes, das sich entlang des Badetzer Weges bis zum Reitplatz erstreckt. An diesen grenzt nördlich Wald an.

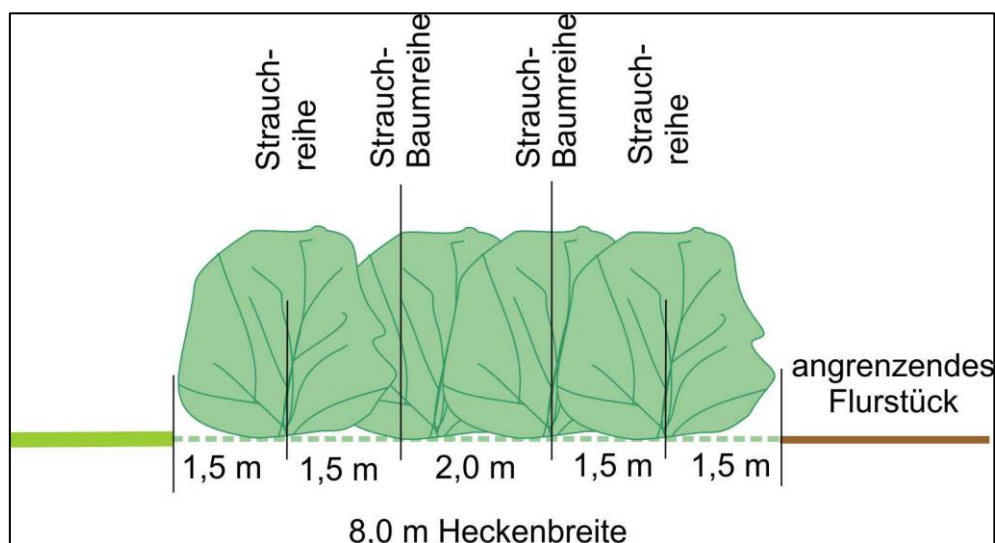
Eine geeignete Kompensationsmaßnahme stellt die Anpflanzung einer das Flurstück zum Reitplatz sowie zum angrenzenden Nachbargrundstück einrahmenden Hecke dar. Das Nachbargrundstück ist zum Teil bereits mit einer Bepflanzung eingerahmt. Die Kompensationspflanzung sollte den noch nicht bepflanzten Bereich umfassen.

Die Maßnahme dient der Erhöhung der Biotopvielfalt durch Schaffung eines "Trittsteinbiotopes".

**Tabelle 3:** Kompensationsvorschlag Strauch-Baum-Hecke außerhalb der Ergänzungsfläche

1	2	3	4	5
<b>vor Ausgleich</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände	10	1.336	13.360
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Planwert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planwert</b>
<b>nach Ausgleich</b>				
HHB	Strauch-Baumhecke (vorwiegend heimische Arten)	16	1.336	21.376
<b>Wertsteigerung</b>				<b>8.016</b>

Bei Versiegelung von maximal 50 % der Ergänzungsfläche und Nutzung der nicht überbaubaren Fläche als Hausgarten mit vorwiegend Scherrasen ist zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen beispielsweise eine 167 m lange, 4-reihige Strauch-Baumhecke aus vorwiegend heimischen Arten in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.



Zu verwenden sind vorwiegend heimisch, standortgerechte Gehölze (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm). Die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,6 m / Erdanker) vor Verbiss zu schützen und über 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).

Eine anderweitige geeignete Maßnahme der Kompensation besteht in der Entwicklung des relativ artenarmen Intensivgrünlandes in artenreiches Grünland. Um artenreiches Grünland zu entwickeln, ist ein standortangepasstes Mahdregime (ggf. unter dem Erfordernis von Grunddüngung) zu entwickeln. Gegebenenfalls ist Einbringen von Arten über Mahdgutübertragung oder die Ansaat mit gebietstypischem Saatgut (Regiosaatgut) erfolgreich.

**Tabelle 4:** Kompensationsvorschlag mesophiles Grünland außerhalb der Ergänzungsfläche

1	2	3	4	5
<b>vor Ausgleich</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände	10	1.335	13.350
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Planwert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planwert</b>
<b>nach Ausgleich</b>				
GMA	Mesophiles Grünland	16	1.335	21.360
<b>Wertsteigerung</b>				<b>8.010</b>

Die plankonkrete Bilanzierung des Eingriffes kann erst mit dem Bauantrag erfolgen. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsfläche sind in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festzulegen.

### Zusammenfassung

Eine maximale Versiegelung von maximal 50 % (Grundflächenzahl 0,5) führt zu einer Wertminderung von Natur und Landschaft von

Wertminderung	- 7.962,5
---------------	-----------

Die Umsetzung einer Erstaufforstung führt zu einer Wertsteigerung von

Wertsteigerung	8.010
----------------	-------

Der durch die Satzung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig ausgeglichen werden.

- Die vollständige Umsetzung der Kompensationsvorschläge - Strauch-Baumhecke oder mesophiles Grünland - ist erforderlich, wenn auch die zulässige Gesamtversiegelung (612,5 m<sup>2</sup>) vollständig erreicht wird.
- Durch geeignete Anpflanzung innerhalb der Ergänzungsfläche kann der Kompensationsbedarf außerhalb der Ergänzungsfläche reduziert werden (Nachweis entsprechend Bewertungsmodell LSA).
- Die Kompensationsvorschläge sind geeignete Beispiele zur Eingriffskompensation, andere Maßnahmen sind - bei Nachweisführung (Bewertungsmodell LSA) - ebenfalls zulässig.
- Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird zwischen Bauherrn und Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.