

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
Grundstück: Gemarkung Walternienburg,
Flur: 7, Flurstücke 640 tw. und 641

Auftraggeber:

Stadt Zerbst/Anhalt

Bau- und Liegenschaftsamt

Breite 86a

39261 Zerbst/Anhalt



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Schutzgebiete	6
4. Bestand Flächennutzung	7
4.1 Teilfläche / Flurstück 640 und 641	7
4.2 Biotoptypen	8
5. Flächenbilanzierung	12
5.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641	12
6. Vermeidungsmaßnahmen	14
7. Ausgleichsmaßnahmen	15
7.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641	15
7.2 Grünordnerische Festsetzungen	16
Literatur	17

1. Einleitung

Die Stadt Zerbst/Anhalt plant für den Ortsteil Ronney, Gemarkung Walternienburg, Flur 7, für die Teilfläche der Flurstücke 640 und 641, der Stadt Zerbst/Anhalt, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Außenbereichssatzung sollen auf dem bezeichneten Grundstück in Ronney die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung geschaffen werden. Insbesondere für den ortsansässigen Eigentümer besteht auf Grund begrenzter Wohnbauflächen die Nachfrage einer diesbezüglichen Nutzungserweiterung.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Außenbereichssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Mit der Satzung soll auf dem Grundstück, entlang der Erschließungsstraße L51 (Walternienburg), zukünftig eine Bebauung zulässig sein.

Für die bevorstehende Umsetzung der Planung sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Text werden sowohl die Bestandssituation als auch die naturschutzfachlichen Auswirkungen dieser Nutzungsänderung dargestellt und mittels der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bzw. der Flächenbilanzierung das Kompensationsdefizit ermittelt und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

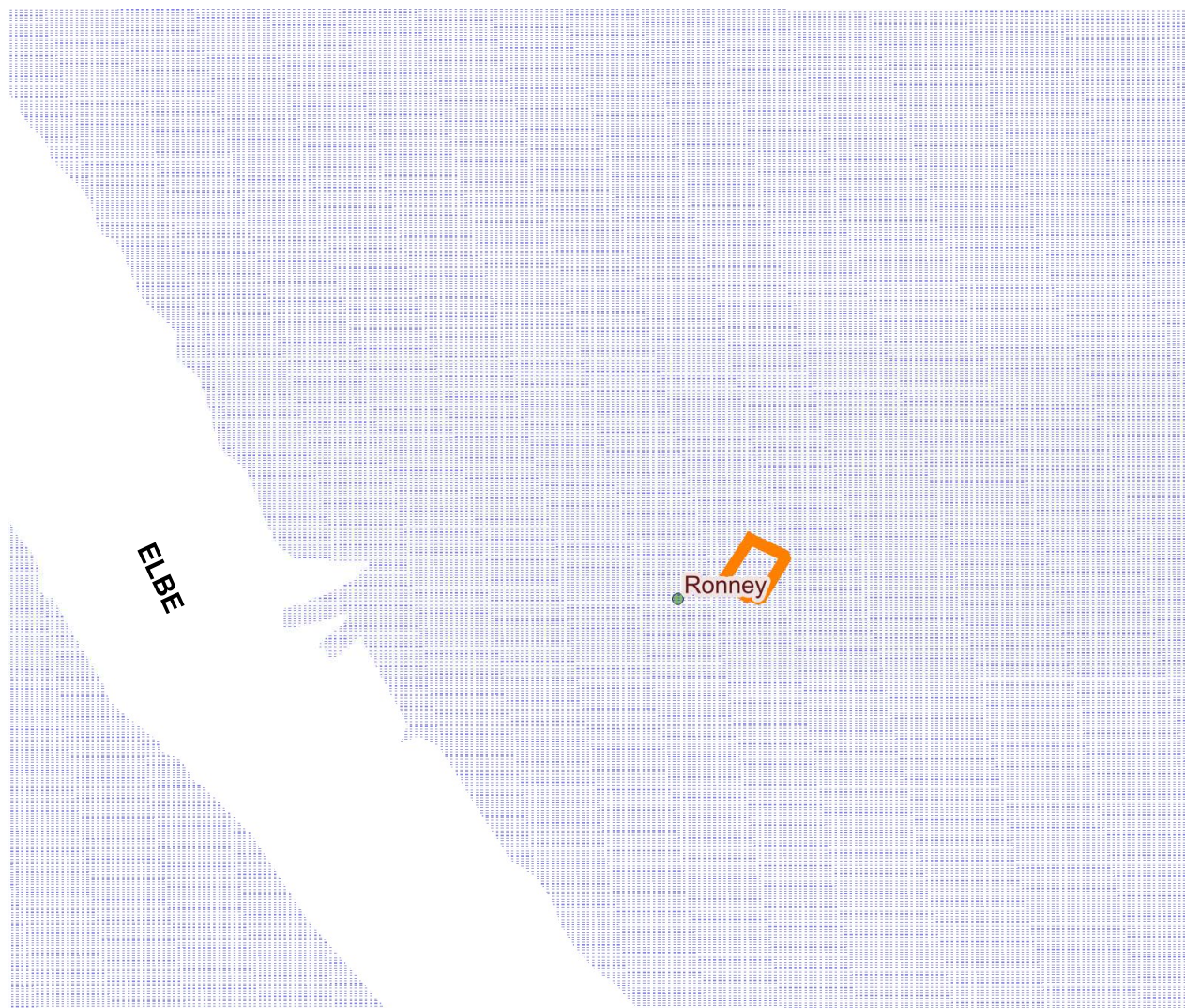
2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

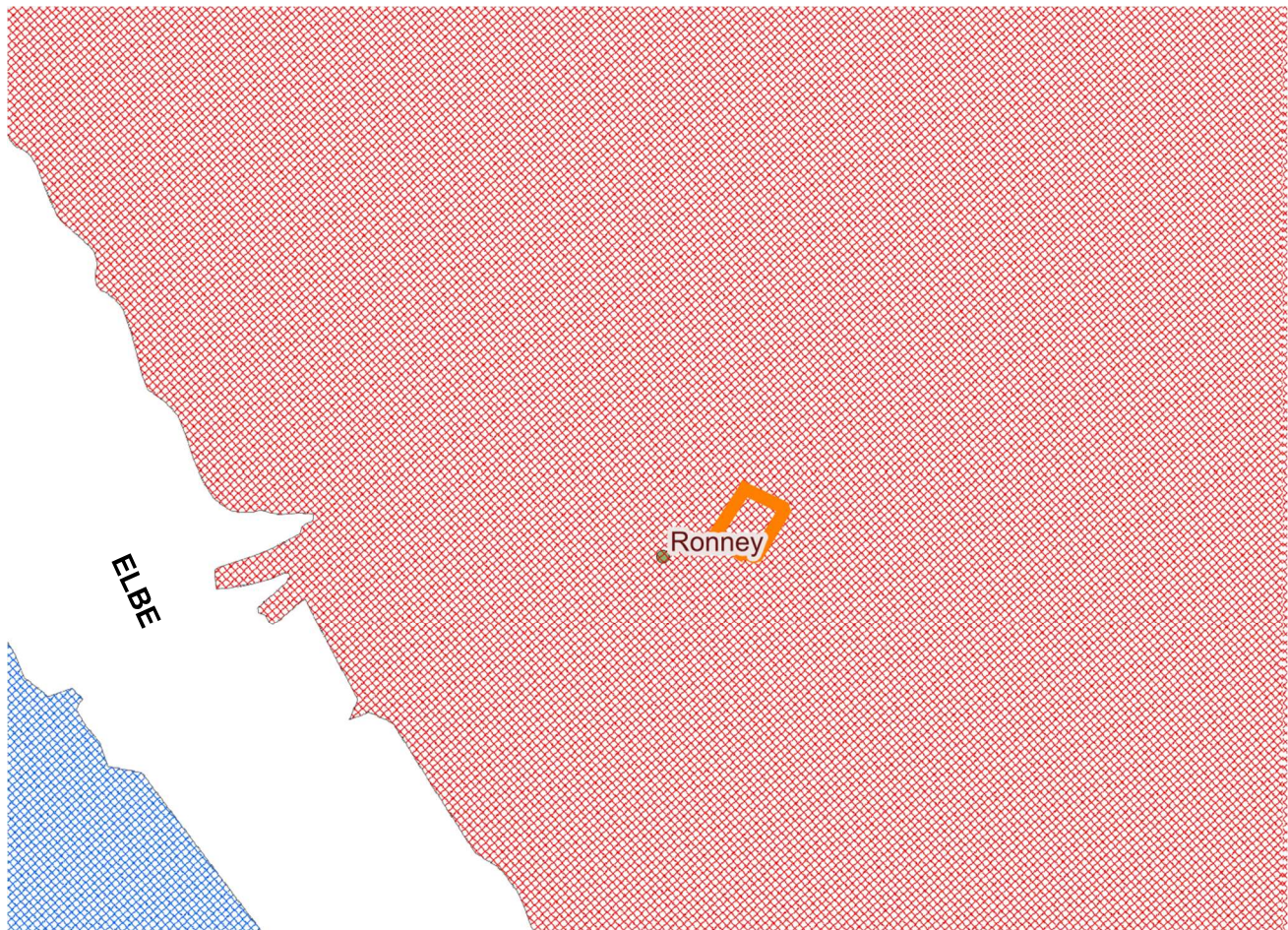
Gemäß der Regionalplanung des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich das Plangebiet sowie das weiträumige Umfeld von Ronney, bedingt der in ca. 500m Entfernung befindlichen Elbe, Bestandteil des Vorranggebietes für Hochwasserschutz sowie Überschwemmungsgebiet.

Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer

Vorranggebiet für Hochwasserschutz



Überschwemmungsgebiet der Elbe



3. Schutzgebiete

Gemäß nachfolgender Übersichten aus dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt, in der die möglichen Schutzkategorien der Flächen des Vorhabengebietes aktiviert wurden, befinden sich die Teilflächen der Außenbereichssatzung Ronney, wie auch die gesamte Siedlung vollständig innerhalb naturschutzfachlich geschützter Bereiche und ist zusätzlich weiträumig von Schutzgebieten umgeben:

Biosphärenreservat (BR)

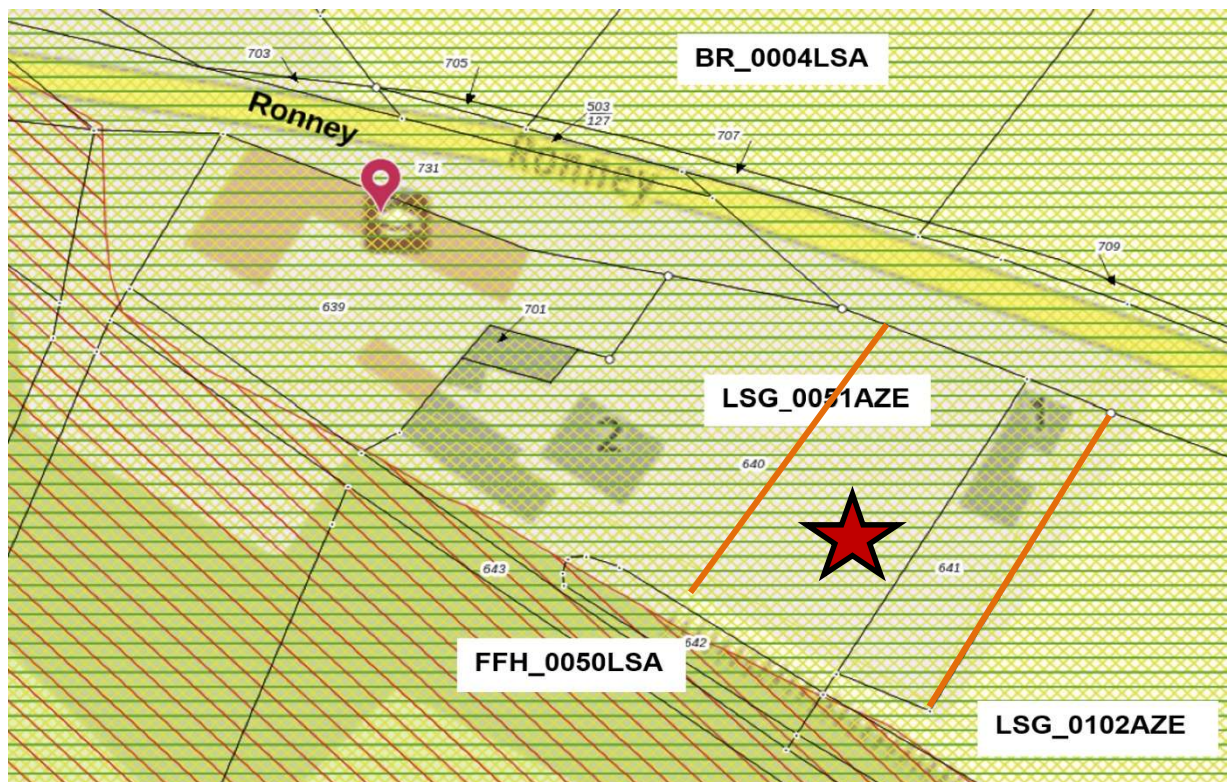
Die Teilfläche entlang der L51, im OT Ronney, der Stadt Zerbst, befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat 'Mittelelbe' (**BR_0004LSA**). Diese Zone umfasst den größten Flächenanteil, die so genannte Entwicklungszone, zu der die Landschaftsschutzgebiete zählen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die Vorhabenfläche befindet sich vollständig innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Der überwiegende Flächenanteil ist dem LSG 'Mittlere Elbe' (**LSG_0051AZE**) zugehörig, wohingegen der südliche, dem Fließgewässer zugewandte Bereich dem LSG 'Mittlere Elbe-Steckby' (**LSG_0102AZE**) zugeordnet wird.

Fauna-Flora-Habitat – Gebiete (FFH)

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar an die südliche Siedlungsgrenze der kleinen Ortschaft Ronney schließen die Flächen des FFH-Gebietes 'Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg' (**FFH_0050LSA**). Diese Flächen sind gemäß Landesverordnung seit 2018 Bestandteil der Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt.



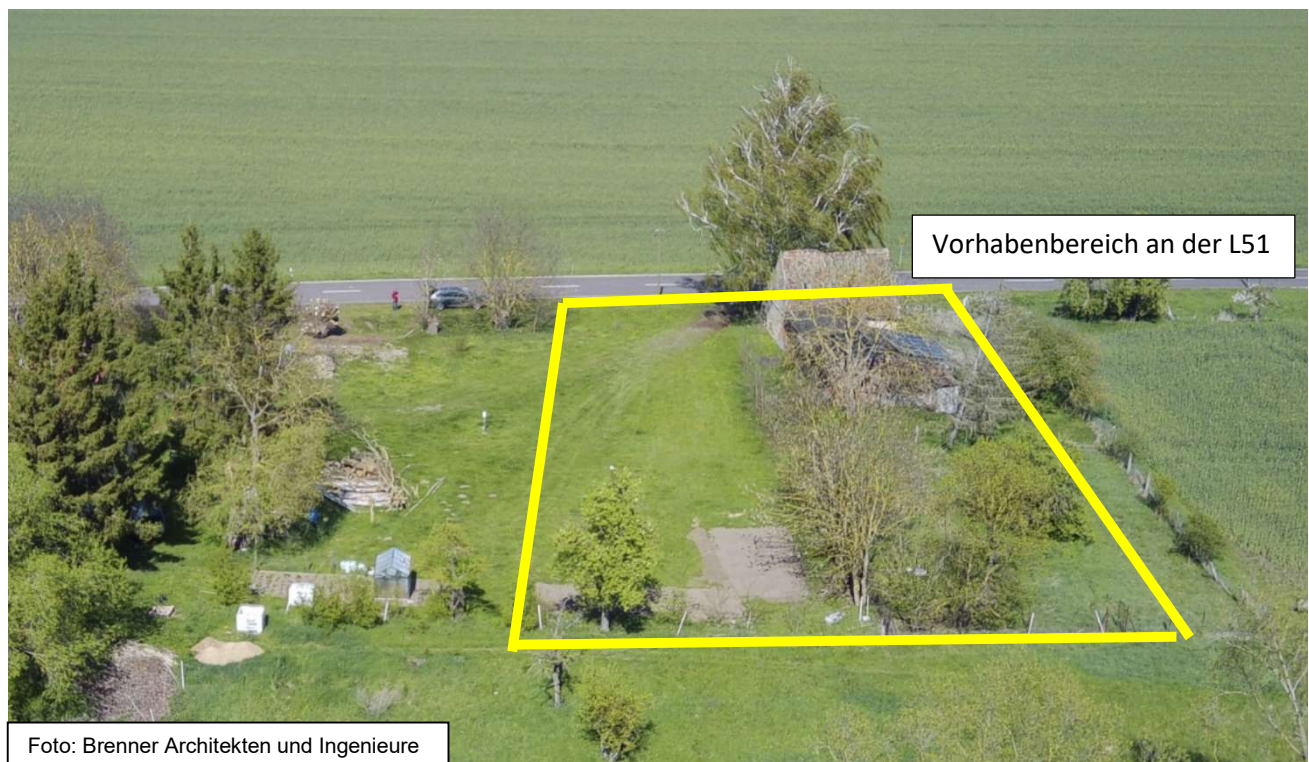
4. Bestand Flächennutzung

4.1 Teilfläche / Flurstück 640 und 641

Die Vorhabenfläche befindet sich ca. 1,5km westlich von Walternienburg, entlang der Landstraße 51, im Eingangsbereich der dortigen Splittersiedlung, ca. 500m vom Fähranleger der Elbe.

Die Umsetzung der Planung erfolgt innerhalb der unten farbig dargestellten Fläche (ca.) Auf dem Foto markiert die in etwa mittig verlaufende Nutzungsgrenze gleichzeitig die Abgrenzung der beiden Teilflächen (Flurstücke 640 und 641). Die im rechten Teilbereich dargestellte Fläche beinhaltet das sanierungsbedürftige Wohngebäude mit daran angrenzender, extensiv genutzter Wiesenfläche und Gehölzbestand.

Die Vorhabenfläche im Eingangsbereich von Ronney wird nördlich durch die L51, westlich von einer privaten Wohnbebauung und ansonsten von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen begrenzt.



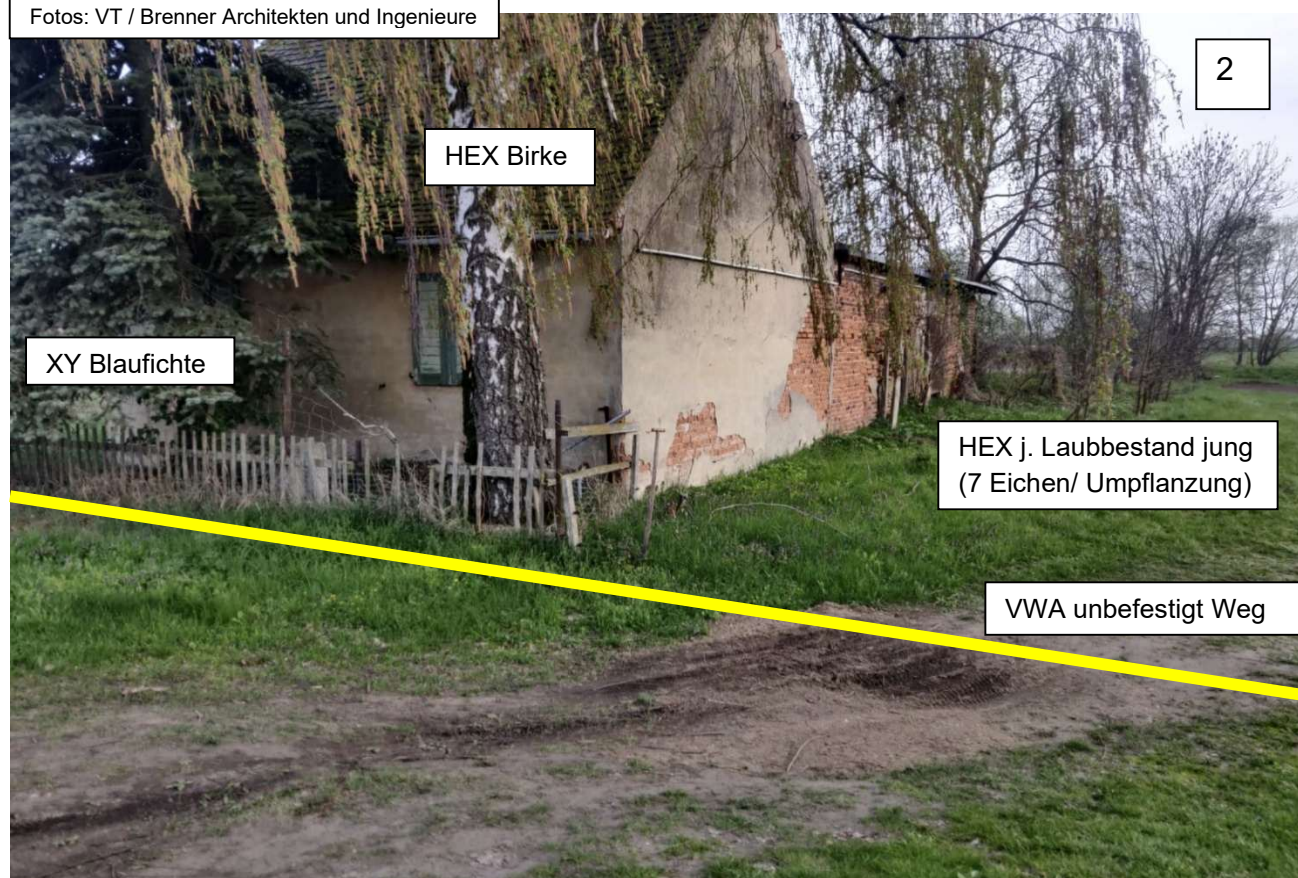
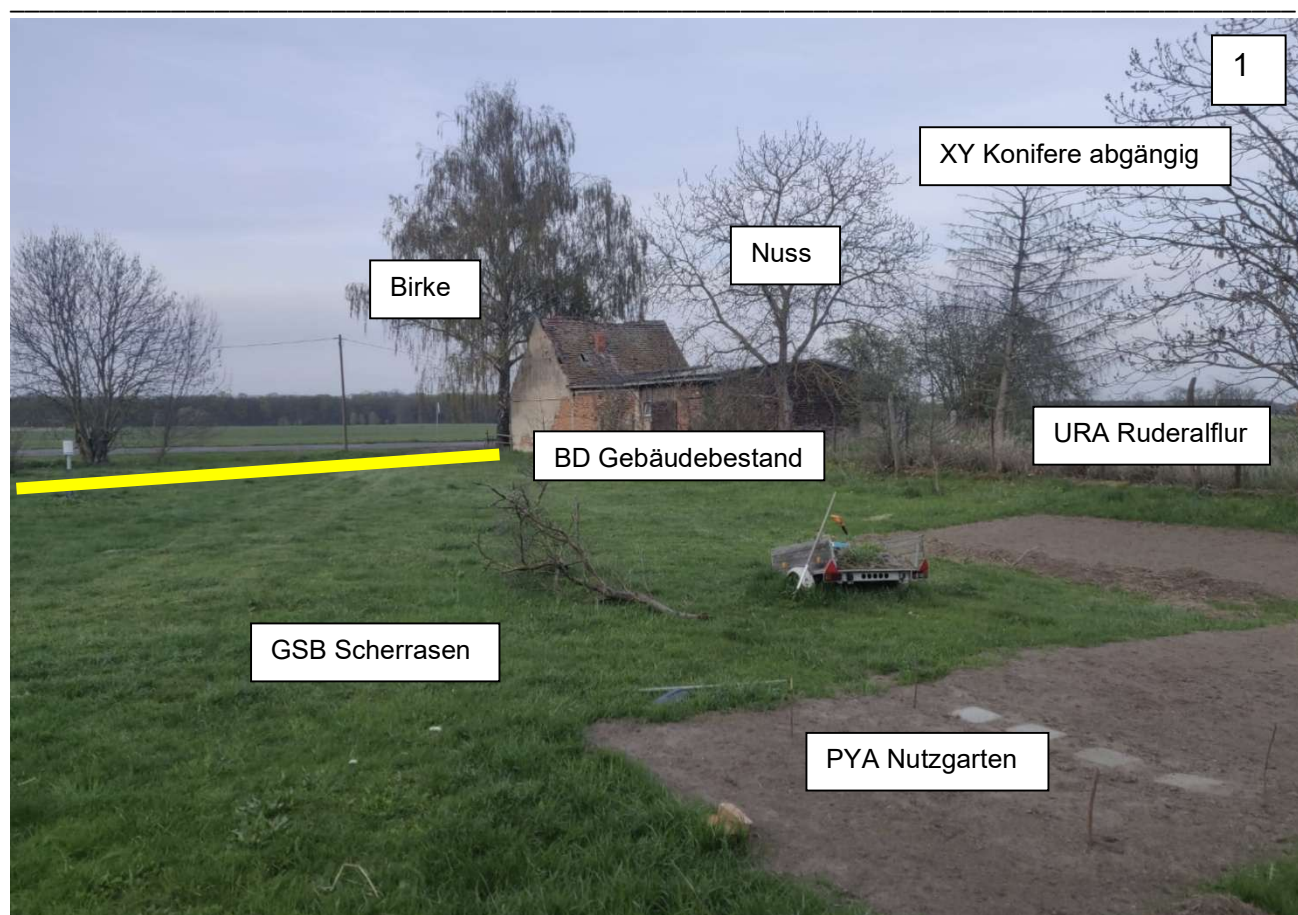
Die Landstraße 51 verläuft im Vorhabenbereich Ronney als überregional bedeutsamer Europaradweg R1 und gleichzeitig dem Radweg Deutsche Einheit (D-Route 3). Der kleinste Ortsteil von Zerbst ist außerdem Standort des UMWELTZENTRUMS RONNEY E.V. und damit Anlaufstelle für allgemein Naturbegeisterte. Ronney wird aber auch auf Grund der örtlichen Gaststätte ZUM FÄHRMANN als Reise- oder Etappenziel frequentiert.

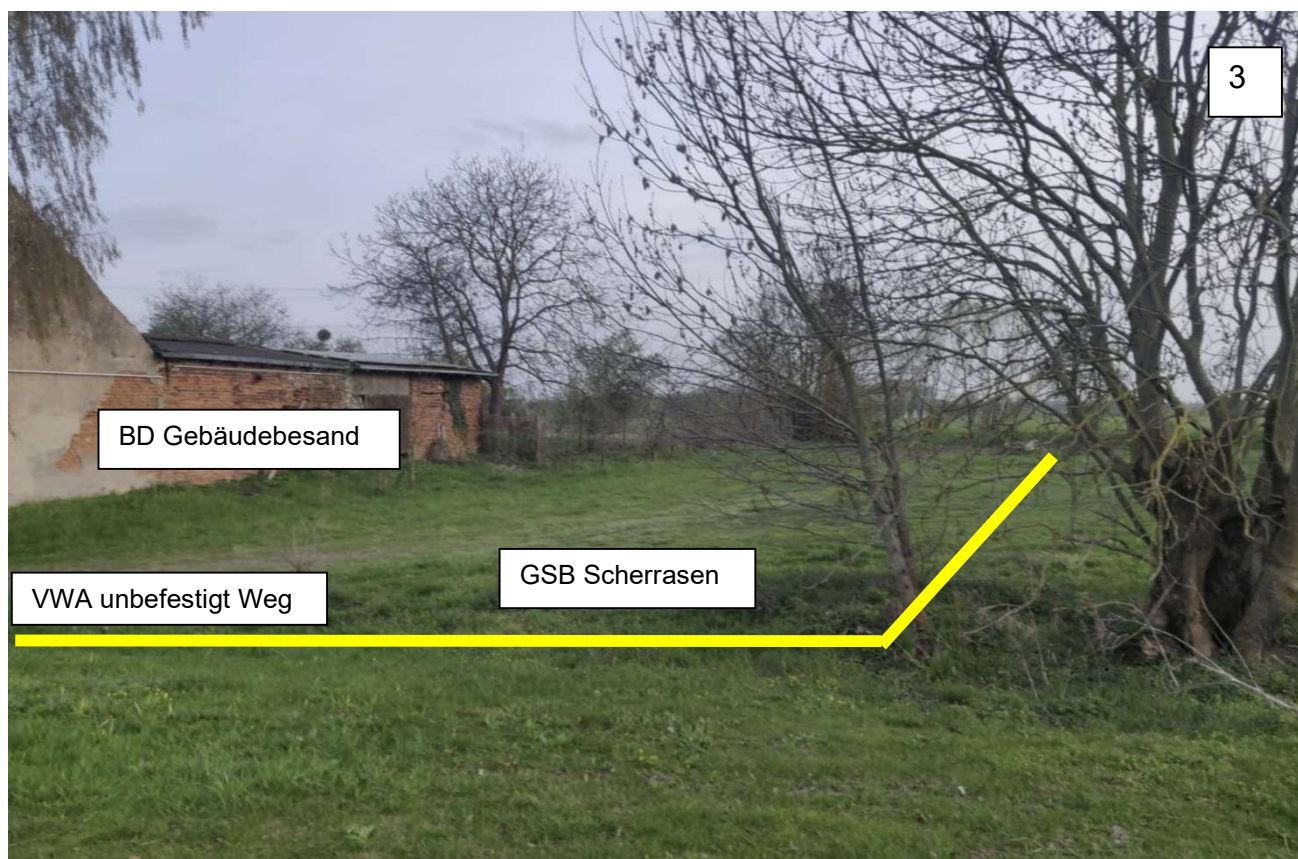
4.2 Biototypen

In der nachfolgenden Gesamtübersicht des aktuellen Biotop- und Nutzungsbestand wurde mit zusätzlicher Markierung der jeweilige Standort der darauffolgenden Biotopaufnahmen dargestellt.

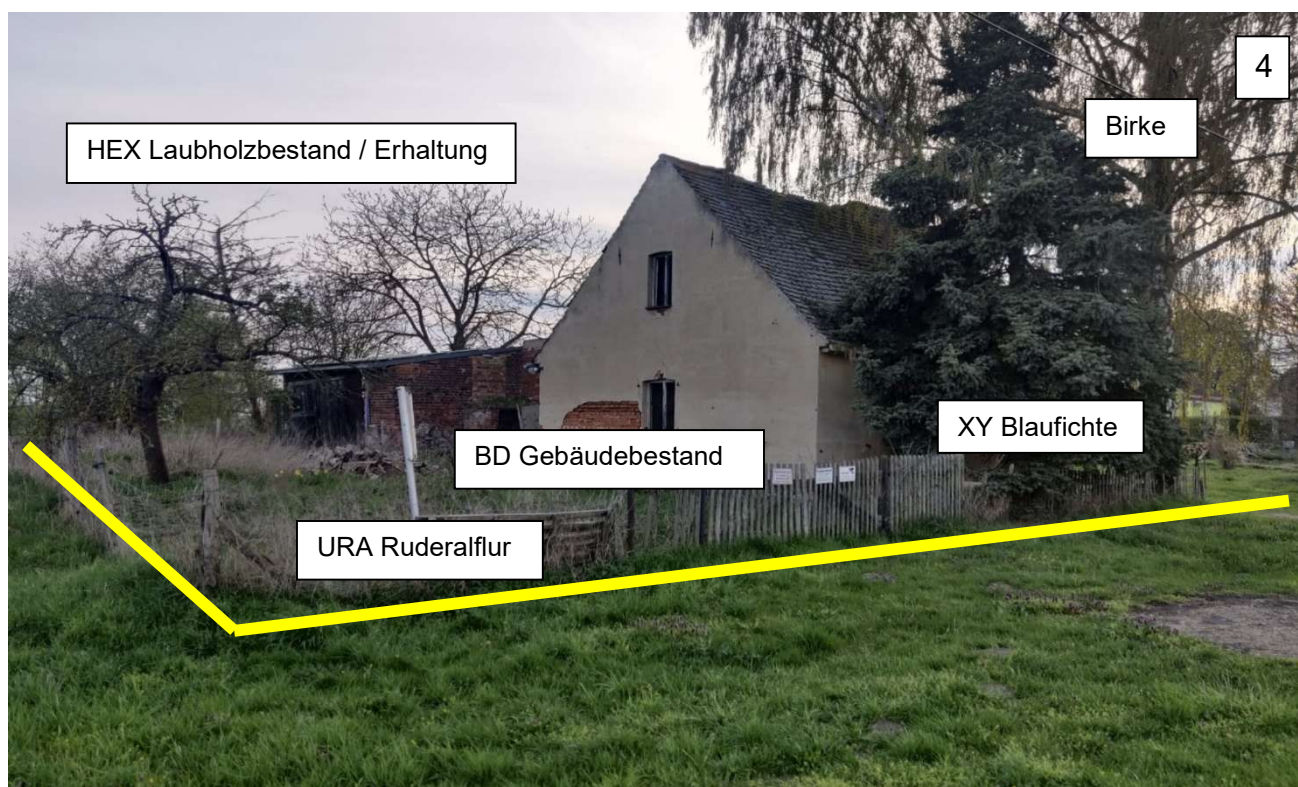


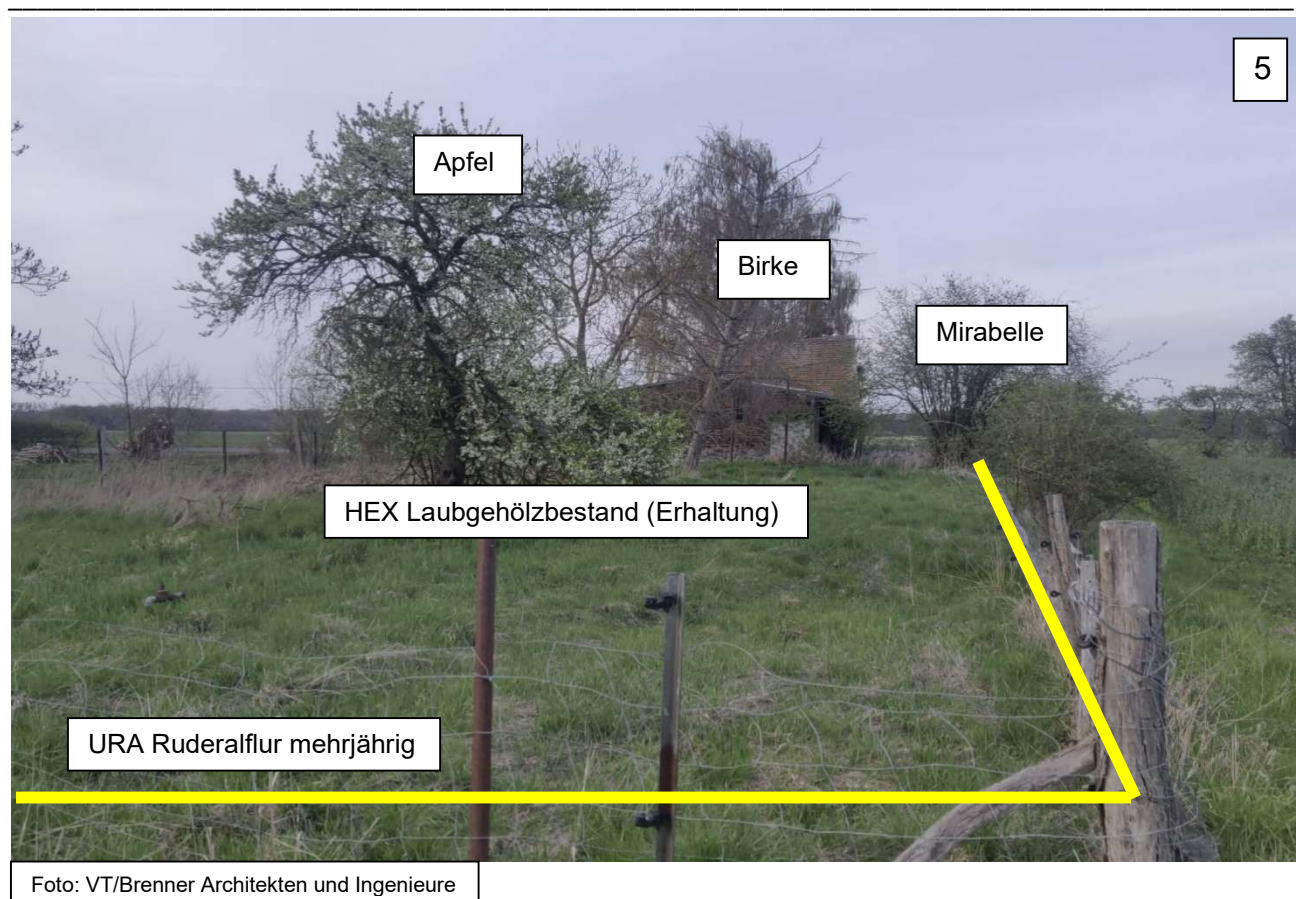






Fotos: VT / Brenner und Ingenieure





5. Flächenbilanzierung

5.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Die Ermittlung der Höhe eines Eingriffs in den Naturhaushalt, der in diesem Fall durch die geplante Wohnbebauung vollzogen wird, erfolgt rechnerisch nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2.

Die nachfolgende Tabelle der Flächenbilanzierung beinhaltet im oberen Abschnitt die Bestandssituation der zuvor aufgezeigten Flächennutzung und im unteren Abschnitt, den durch die Planung hervorgerufenen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Teilfläche, der Flurstücke 640 und 641 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600m².

Tabelle 1 : Flächenbilanzierung / Eingriffsbewertung

Eingriffsbewertung Gem. Walternienburg, Teilflächen Flst. 640 u. 641	Fläche in m²	Code	Biotop-Wert	Wertpunkte
Bestand	1.600			
Gebäudebestand	140	BD	0	0
Weg unbefestigt	91	VWA	6	546
Nutzgarten	85	PYA	6	510
Ruderalflur	290	URA	14	4060
Scherrasen	574	GSB	7	4018
Gehölzgruppe (2 x 3 Stück)	150	HEC	20	3000
Einzelgehölz Laub (3 Stück)	75	HEX	12	900
Einzelgehölz Laub jung (5+7 Stück)	120	HEX j.	8	960
Einzelgehölz Nadel (2 von 3 abgängig)	25	XY	10	250
Einzelstrauch (2 Stück)	50	HEY	9	450
Summe Biotop-Wert	1.600			14.694
Eingriffsbewertung	Fläche in m²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
Planung (GRZ=0,35)	550			
Versiegelte Flächen Gebäude Bestand	140	BD	0	0
versiegelte Flächen Scherrasen Bestand	253	BD	0	0
versiegelte Flächen Weg unbefestigt Bestand	70	BD	0	0
Versiegelte Flächen Ruderalflur	87	BD	0	0
Bestand Weg unbefestigt	21	VWA	6	126
Bestand Nutzgarten	85	PYA	6	510
Bestand Ruderalflur	203	URA	14	2842
Bestand Scherrasen	321	GSB	7	2247
Gehölzgruppe (2 x 3 Stück) Erhaltung	150	HEC	20	3000
Einzelgehölz Laub (3 Stück) Erhaltung	75	HEX	12	900
Einzelgehölz Laub jung (5+7 Stück) Erhaltung	120	HEX j.	8	960
Einzelgehölz Nadel (1 Stück) Erhaltung	25	XY	10	250
Einzelstrauch (2 Stück) Erhaltung	50	HEY	9	450
Summe Plan-Wert	1.600			11.285
Summe Eingriffsbewertung (Planung - Bestand) = Kompensationsdefizit				-3.409

Der **Biotop-Wert** der Bestandsnutzung beträgt insgesamt **14.694 Wertpunkte (WP)**.

Gemäß der geplanten Nutzung hat der Vorhabenträger für die Umsetzung der Einbeziehungssatzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Schutzgüter dar, da bislang unbefestigte Teilflächen zugunsten einer max.

möglichen Überbauung von 35% (rot) als Lebensraum für Flora und Fauna unwiederbringlich verlorengehen.

Diese Festsetzung schlägt sich auch im Ergebnis der Flächenbilanz nieder. Die Wertigkeit des Biotopbestandes wird durch die geplante Versiegelung auf den **Plan-Wert** von **11.285 WP** verringert.

Für die Umsetzung der Planung wird innerhalb des Grundstücks zukünftig eine maximale Versiegelung von 550m² möglich, weshalb der durch die vorherige Flächenbilanzierung verminderte Biotopwert von **insgesamt 3.409 WP** durch Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend kompensiert werden muss.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Einschränkung des Versiegelungsgrades

Zum Erhalt des angrenzenden Biotopbestandes bzw. zum Schutz des naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsbildes, wird das Maß der baulichen Nutzung beziehungsweise der Versiegelungsgrad begrenzt und eine Grundflächenzahl von GRZ=0,35 festgesetzt.

Für die temporäre Stellung von Baumaschinen und Baustoffen sind vorzugsweise bereits befestigte Bodenflächen zu nutzen.

Die Festlegung der jeweiligen Grundstückerschließung ist so zu wählen, das der Gehölzaltbestand nicht beeinträchtigt und erhalten bleiben kann.

Begrenzung der Bauzeit

Zum allgemeinen Artenschutz hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Diese Zeit liegt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass in Nachbarschaft befindliche Nester europäischer Vogelarten (ca. März - Juli) entfernt, beschädigt oder zerstört werden.

Vermeidung von Kontamination

Durch eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen und Betriebsmitteln nach den geltenden Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes und durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den heutigen Umweltstandards entsprechen, können potenzielle Verunreinigungen des Bodens, von Oberflächenwasser und Grundwasser vermieden werden.

Bodenschonende Bauausführung

Der Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Abschluss der Fundamentarbeiten in gleicher Schichtung wiedereinzubauen (Beachtung der DIN 19731 bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial).

Wiederherstellung temporärer Bauflächen

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Ausgangszustand des Bodens aller temporär genutzten Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist der Boden aufzulockern und der zwischengelagerte Oberboden wiederaufzubringen.

Schutzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen

Im Nahbereich der Baustelle, entlang des Straßenbereiches, sind die Einzelbäume und Gehölzbestände vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen und in Form von Bauzäunen vom Baugeschehen entsprechend abzugrenzen. Innerhalb der Gehölztraufe dürfen keine Baumaterialien zwischengelagert werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Der Vorhabenträger möchte den Biotopbestand innerhalb des Grundstücks bis auf die altersbedingten bzw. durch Krankheit und Trockenheit gezeichneten Einzelgehölze im östlichen Grundstücksbereich weitestgehend erhalten und diese durch heimische Laubgehölze ergänzen.

Des Weiteren ist geplant, die östliche Grundstücksgrenze um eine zusätzliche Teilfläche zu erweitern, um auf diesem Teilstück von ca. 52m x 6m die Ausgleichspflanzung in Form einer durchgängigen Hainbuchenhecke zu entwickeln.



Neben der Bestandserhaltung und der Heckenpflanzung, entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist geplant, die erst kürzlich zentral gepflanzten Jungeichen innerhalb des südlichen Gehölzbestandes zu etablieren, um den lückigen Bestand entlang der Südseite zu komplettieren.

Die Vorhabenfläche kann durch die Bestandserhaltung und einer randseitigen Ergänzung von Gehölzpflanzungen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verbessert und in den naturnahen Landschaftsraum eingegliedert werden. Sie stellt für die Wahrnehmung des Siedlungsrandes keine Beeinträchtigung und für das Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung dar.

Durch die Ausgleichsmaßnahme kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Durchführung der randseitigen Ausgleichsmaßnahme, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch auf einer zu erwerbenden Teilfläche, außerhalb der Vorhabenfläche befindet, kann eine Biotopaufwertung von ca. 3.410 Wertpunkten erzielt das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den rechnerisch nachgewiesenen Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt, wie sie durch die geplante Wohnbebauung vonstattengehen.

Ausgleichsbewertung	Fläche in m ²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
Bestand Acker	310	AI	5	1.550
Zwischensumme	310			1.550
Planung Baum-Strauchhecke (ca. 52m x 6m)	310	HHB	16	4.960
Summe Planwert	310			4.960
Summe Ausgleichsbewertung (Planung - Bestand) = Aufwertung				3.410
Kompensationswert (Eingriffswert - Ausgleichswert) vollständig ausgeglichen				1

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Pflanzung einer Hainbuchenhecke

Innerhalb der Gemarkung Walternienburg, Flur 1, Flurstück 645 (außerhalb der Vorhabenfläche), ist entlang randseitlichen, westlichen Ackerrandes auf einer Gesamtlänge von ca. 52m und einer Breite von 6m, eine 2-reihige Hainbuchenhecke mit nachfolgenden Anforderungen zu entwickeln.

Gehölz/Mindestqualität / Pflanzung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*) als 2-fach verschulte Sträucher (Wurzelware), Höhe 60-100 cm

Die Pflanzung erfolgt in 2 Reihen, im Dreiecksverband (Versatz), mit einem Reihenabstand von ca. 40cm. Die Pflanzen stehen in ihrer jeweiligen Reihe ca. 40 cm auseinander, aber versetzt zur Nachbarreihe. Insgesamt müssen mind. 260 Pflanzen (130 pro Reihe) gepflanzt werden.

Die Ausführung erfolgt entweder im Herbst (Okt–Nov) oder dem zeitigen Frühjahr (März–Apr).

Zur Sicherung der Umsetzung der Pflanzung auf der aktuell außerhalb der Vorhabenfläche befindlichen Teilfläche, ist vom Vorhabenträger entweder die Gestattung des Eigentümers bzw. der Nachweis des neu erworbenen Eigentums zu erbringen.

Erklärung:

Die inhaltlichen Ausführungen zur Flächenbilanzierung und möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach den, mir zur Verfügung gestellten Grundlagendaten, dem mir vorliegenden Kenntnisstand und nach besten Wissen und Gewissen ausgearbeitet.

Kathrin Papenroth

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Literatur

- AUFTRAGGEBER: Unterlagen zum Vorhaben: Lageplan, Übersichtsplan
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2