

Gemeinde Petersberg



Ortsteil Ostrau



Begründung zum Entwurf

Einbeziehungssatzung „Am Ostrauer Anger“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung - Anlage 1	Lage in der Ortschaft
Begründung - Anlage 2	Grünordnerischer Bestandsplan und Maßnahme-Begleitplan
Begründung - Anlage 3	Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
Begründung - Anlage 4	Städtebaulicher Gestaltungsplan
Begründung - Anlage 5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit:

Gemeinde Petersberg
OT Wallwitz
Götschetalstraße 15
06193 Petersberg

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand:

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	VORBEMERKUNGEN	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Ziele der Aufstellung	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN	4
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung	4
2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Ziele der Raumordnung	6
4.	Flächennutzungsplanung	7
5.	Planungsverfahren	7
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	8
1.	Lage und Größe	8
2.	Bestand	9
3.	Geplante bauliche Nutzung	9
4.	Denkmalschutz	10
5.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
6.	Altlasten	11
7.	Kampfmittelverdachtsflächen	11
8.	Lärmimmissionen	11
9.	Luftimmissionen	11
D	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
1.	Verkehrerschließung	12
2.	Leitungsauskunft	12
3.	Trinkwasser / Löschwasser	12
4.	Schmutzwasser	13
5.	Regenwasser	13
6.	Elektroenergieversorgung	13
7.	Gasversorgung	13
8.	Abfall	14
9.	Telekommunikation	14
E	NATURHAUSHALT	15
1.	Schutzgüter	15
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	17
4.	Grünplanung - Flora	18
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
6.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	21
7.	Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen	22
8.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	22
9.	Artenschutz - Fauna	23
10.	Maßnahmen zum Artenschutz	23

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind:

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl.2025 I Nr. 348).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

PlanzV (Planzeichenverordnung) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

2. Ziele der Aufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für den Bereich der Flurstücke 126/1, 389, 390 und 391 der Flur 3 der Gemarkung Ostrau das Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Umgebungsbebauung des Dorfes geschaffen werden.

Die betreffenden Flurstücke werden derzeit teilweise wirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 126/1 dient aktuell der privaten Hühnerhaltung. Südlich und westlich des Plangebietes schließen unmittelbar Wohnbebauungen der Ortslage mit zugehörigen Haugärten an.

Im Nordwesten befindet sich ein stillgelegtes Autohaus, welches nunmehr zur Aufbewahrung von privaten „Oldtimern“ dient. Im Nordosten ist mit ihrem Betriebsgelände die Ostrauer Ökoland GmbH ansässig.

Das Plangebiet grenzt zudem direkt an die Straße „Ostrauer Anger“, die künftig der verkehrlichen Erschließung dienen soll.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um diese als Bauland zu entwickeln.

Mit der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ostrau ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von etwa ein oder zwei Baugrundstücken. Die Einbeziehung der Flächen bietet sich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation an und fügt sich in die bestehende Ortsstruktur der Dorflage von Ostrau ein.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Gemeinde vergleichsweise zeitnah und im vereinfachten Verfahren Baurecht schaffen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden und Städte, 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 relativ einfache 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.

Im Ortsteil Ostrau der Gemeinde Petersberg soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) die Darstellung des Satzungsgebietes im genehmigten Flächennutzungsplan als Baufläche erfolgt ist,
- b) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- c) 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
- d) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgütern, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu a) Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im FNP

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Der Satzungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemarkung Ostrau in Randlage als Dorfgebiet dargestellt.

→ Damit entspricht der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung der planerischen Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Petersberg für den Ortsteil Ostrau.

zu b) geordnete städtebauliche 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 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss nach:

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

Ebenso 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 c) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Satzung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit der Einbeziehungssatzung „Am Ostrauer Anger“ in Ostrau ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu d) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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 „Am Ostrauer Anger“ in Ostrau erfolgt keine Beeinträchtigung zuvor genannter Schutzgüter.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet 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

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 (Planänderung 2023)

- Sachlicher Teilplan “Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO 2019)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Ebenso sind die im Regionalen Entwicklungsplan getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant.

Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich ein Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Bei der in Rede stehenden Fläche der Einbeziehungssatzung handelt es sich um wirtschaftlich wenig genutztes, privates Gelände sowie um eine durch kleinlandwirtschaftliche Nutzung geprägte Fläche, die aufgrund der angrenzenden Siedlungsstruktur über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Für die Planregion wurden im Regionalen Entwicklungsplan Halle folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (5.3.2.)
- Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (5.3.6.)
 - Flächenhafte Ausweisung: Hartgestein (5.3.6. Z 2)

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Raumordnungs- und Regionalplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt.

4. Flächennutzungsplanung

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Die Gemeinde Petersberg mit dem Ortsteil Ostrau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Satzungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und planungsrechtlich fortgeschrieben.

5. Planungsverfahren

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 und 3 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.

Im Beschluss über die Aufstellung des Planverfahrens, welcher im Gemeinderat Petersberg in öffentlicher Sitzung gefasst worden ist, ist dies so festgehalten worden. Man kann davon ausgehen, dass die frühzeitige Information bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgeklärt worden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Petersberg OT Wallwitz, Götschetalstraße 15 in 06193 Petersberg zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen und Auskunft verlangt werden kann.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar zu gestalten.

Weiterhin werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die abgegebenen Stellungnahmen werden sodann in öffentlicher Gemeinderatsitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wird es in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Ostrau ist ein Ortsteil der Gemeinde Petersberg. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage Ostrau, nördlich der Straße „Ostrauer Anger“.

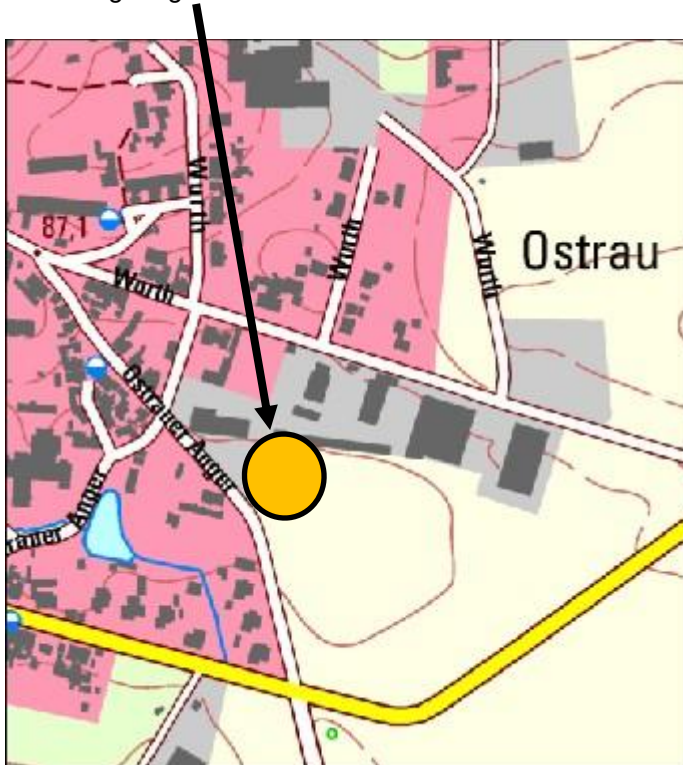
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 2.090 m².

Im Liegenschaftskataster ist das Plangebiet wie folgt verzeichnet:
Gemarkung Ostrau, Flur 3, Flurstücke 126/1, 389, 390 und 391.

Das Gelände erschließt sich von der direkt angrenzenden Straße „Ostrauer Anger“ aus. Es ist ein flaches Areal und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Straße „Ostrauer Anger“ an. Südwestlich befinden sich Wohngrundstücke von Ostrau mit Einfamilienhäusern und entsprechenden Hausgärten. Im Norden grenzen Gewerbeunternehmen für Landwirtschaft, ein stillgelegtes Autohaus sowie eine darin integrierte Fahrschule an.

Abbildung: Lage in der Ortschaft



Quelle: Kartenauszug: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CCBY 4.0 LVermGeo LSA 2026

2. Bestand

Zum Zeitpunkt Mai 2026 wird das Plangebiet privat genutzt und ist teilweise zur Grünlandgewinnung verpachtet. Das westliche Flurstück ist eine Gartenfläche mit Gehölzstrukturen. Im nördlichen Flurstücksteil wird privat eine Hühnerhaltung betrieben. Zwischenzeitlich wird auf der Fläche bei den Hühnern Holz gelagert.

Insgesamt weist die Bestandsfläche nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Prägende Elemente sind überwiegend Offenflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen und anthropogen genutzten Bereichen.

Ökologisch hochwertige Biotopstrukturen oder naturräumlich besonders bedeutsame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht vorhanden. Die Fläche ist zudem bereits durch die angrenzende Siedlungsnutzung vorgeprägt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung für maximal 2 Eigenheime geschaffen werden.

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung.

Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei festgelegt wird, dass die Dachform künftig frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung nicht unbedingt ersichtlich und zudem auf Grund der aktuellen Entwicklung der städtebaulichen Varianten für Eigenheime nicht für die künftige Fortführung der Wohnbebauung aufgreifbar.

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Baugrenze der Bereich definiert, innerhalb dessen eine Bebauung zulässig ist. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind hingegen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Eine rund 500 m² große Fläche im Norden des Plangebietes bleibt hingegen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstückstiefe soll insbesondere eine unangemessene bauliche Verdichtung sowie eine bandartige Ausdehnung der Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereich verhindert werden.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

5. Abfallwirtschaft / 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), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [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 seit August 2017 geltende Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von den bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) hingewiesen. Die Festlegungen dieser Verordnung sind im Rahmen der Baumaßnahmen einzuhalten. Entsprechende Unterlagen und Dokumentationen sind auf Verlangen der Behörde vorzuhalten.

Im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden.

Ansonsten besteht gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen.

6. 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.

Auf dem Planbereich selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Saalekreises zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

8. Lärmimmissionen

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"

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. Von der Umgebungsbebauung in Ostrau ausgehende intensive Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

9. Luftimmissionen

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

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV.

D Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der voll ausgebauten und öffentlichen Straße „Ostrauer Anger“. Die Erschließung des Planbereiches ist über Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenraum und ausschlich über die öffentliche Straße „Ostrauer Anger“ sichergestellt.

Für die entstehenden Baugrundstücke sind die zu errichtenden Zufahrten und sonstigen Befestigungen auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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.

2. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung. Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungs-recherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungs-auskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

3. Trinkwasser / Löschwasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Ostrau erfolgt durch das vorhandene Versorgungsleitungsnetz. Die Wasserversorgung wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV) mit Sitz im Ortsteil Gutenberg sichergestellt. Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wird vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet abwasserseitig erschlossen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Entsorgungsträger WAZV Saalkreis zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Regenwasser

Prinzipiell sollte das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Sollte Regenwasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

6. Elektroenergieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom, ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft bedient. Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung zu beantragen.

7. Gasversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

8. 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.

9. Telekommunikation

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

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

E Naturhaushalt

1. Schutzgüter

Boden und Fläche

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 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotopie gelten bundesweit einheitliche Standards.

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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards. Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

2. Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert nach Schutzgut dargestellt.

Boden und Fläche

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 sowie Fläche als möglicher 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

Die Ortslage von Ostrau und damit auch das Plangebiet liegen 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

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die private Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten

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 Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölze; durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Erhaltungsgeboten wird der Wert des Gebietes als Lebensraum beibehalten
- weitere Maßnahmen im privaten Garten können gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich bieten

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
- die geplanten Anpflanzungen auf dem Plangebiet sind entsprechend zu pflegen, um negative Auswirkungen, wie z. B. Eintrag von Unkrautsamen, auf die benachbarten Grünflächen zu vermeiden
- 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 ebenfalls nicht betroffen

4. Grünplanung - Flora

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 Sicherung 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 weiteren 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 Artenaustausch 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.

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 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Land Sachsen-Anhalt gilt seit 2004 die „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 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere der Verlust von Biotopflächen sowie Beeinträchtigungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes, wurden auf Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt ermittelt und bewertet.

Grundlage der Bilanzierung bildet diejenige Fläche, die infolge der Satzungsaufstellung eine Änderung der Bodennutzung erfährt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation. Dabei wurden die gegenwärtigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen des Plangebietes in die Bewertung einbezogen.

Nach dem Einfügungsgebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche innerhalb des Satzungsbereiches an den in der näheren Umgebung vorhandenen überbauten Grundstücksflächen zu orientieren.

Als Rechenansatz wird daher eine Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von maximal 0,3 zugrunde gelegt, da auch die zukünftigen Grundstückszuschnitte vergleichsweise großzügig bemessen sein werden.

Dadurch soll eine dem ländlich geprägten Umfeld entsprechende aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt und eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden werden.

Das Plangebiet der Satzung hat eine Flächengröße von: **2.090 m²**

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand**

Bestand					
Biototyp*	Bezeichnung	Bio-topwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
BW	Gebäudebestand	0		5	0
VPX	unbefestigter Platz (Hühnerauslaufbereich)	2		168	336
HED	Baumbestand	13		174	2.262
HGB	Feldgehölz	14		55	770
Al.	Acker	5		1.688	8.440
Gesamt				2.090	11.808

* Biototypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Geltungsbereich der Satzung	2.090 m²
davon	
Flächen für Pflanzgebote (M 1-3)	680 m ²
maßgebende Grundstücksfläche	1.410 m ²
davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	423 m ²
nicht überbaubare Fläche	987 m ²

Planung					
Bio-toptyp*	Bezeichnung	Bio-topwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
BS	überbaubare Fläche		0	423	0
HHa - M 1	Strauch-Hecke (überwieg. heimische Arten)		14	100	1.400
PYY - M 2	Sonstige Grünfläche		7	500	3.500
HEC - M 3	Bäume, überwiegend heimisch		13	80	1.040
AKB - M 4	Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten		6	987	5.922
Gesamt				2.090	11.862
Differenz Bestandswert – Ausgleichswert					+ 54

1)* Biototypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 11.808 BWP und der Planung mit 11.862 BWP ergibt sich kein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich. Der Eingriff kann vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

6. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Baulandentwicklung geht ein Teil wertvollen Bodens sowie Teile des Naturhaushaltes verloren. Dieser Verlust soll durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden

Folgende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung zu verankern:

- M 1 Auf der Fläche gemäß Planeintrag zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldhecke (Typ Strauchhecke, heimischer Art) anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von insgesamt 100 m² und einem Pflanzverband von

2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von mind. 25 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang unmittelbar zu ersetzen.

Bei der Anlage der Strauchhecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (5 Stck).

- M 2 Auf der Fläche gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung ist eine sonstige Grünfläche als dörfliche Grünfläche mit Rasen- und Gehölzstrukturen, die keinen formalen Parkcharakter aufweist (PYY) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Bebauung mit Nebenanlagen oder Hochbauten jeglicher Art sowie bauliche Anlagen der Freizeitgestaltung sind unzulässig.

- M 3 Auf der Fläche von ca. 80 m² Größe gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 Bäume, heimischer Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Eine Bebauung mit Nebenanlagen oder Hochbauten jeglicher Art sowie bauliche Anlagen der Freizeitgestaltung sind unzulässig.

- M 4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch zu nutzen und als Obst- und Gemüsegarten (AKB) bzw. Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von mind. 987 m² anzulegen.

Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu erhalten.

7. Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes potenziell in 2 Baugrundstücke mit verschiedenen großen Grundstücksgrößen geteilt wird, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt beispielhaft berechnet und entsprechend beschrieben:

Beispiel Grundstücksfläche = ca. 860 m² (Flst. 126/1 und tlw.389)

- Maßnahme M 1 entspricht 40 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 10 Gehölzen
- Maßnahme M 2 entspricht 270 m² und anlegen einer Grünfläche gartentypischer heimischer Arten (Bspw. Gemüsebeete, Scherrasen, Rabatten, Bauerngarten)

Beispiel Grundstücksfläche = ca. 1.230 m² (Flst. tlw. 389, 390 und 391)

- Maßnahme M 1 entspricht 60 m² und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 15 Gehölzen
- Maßnahme M 2 entspricht 230 m² und anlegen einer Grünfläche gartentypischer heimischer Arten (Bspw. Gemüsebeete, Scherrasen, Rabatten, Bauerngarten)
- Maßnahme M 3 entspricht 80 m² und ein Pflanzgebot für 8 Bäume heimischer Art

Zielstellung M 1: Das Anpflanzen einer Strauch--Hecke (Biotoptyp: HHA) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme M 1 hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 100 m² zu erzielen (mind. 25 Gehölze).

Zielstellung M 2: Das Anlegen und Gestalten einer Grünfläche (Biotoptyp: PYY) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 500 m² zu erzielen.

Zielstellung M 3: Das Anpflanzen von Bäumen (Biotoptyp: HEC) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme M 3 hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 80 m² zu erzielen (8 Gehölze).

Zielstellung M 4: Das Anlegen und Gestalten eines Obst- und/ oder Gemüsegartens (Biotoptyp: AKB) oder sonstige Grünfläche (Biotoptyp: PYY) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer / Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 987 m² zu erzielen.

8. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die Ausführung der grünordnerischen Maßnahme M 1, M 2 und M 3) hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebäudes zu erfolgen.
- b) Die Ausführung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten (Maßnahme M 4) ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

9. Artenschutz - Fauna

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für die Einbeziehungssatzung „Am Ostrauer Anger“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung (siehe Anlage 5 der Begründung).

10. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Festsetzung zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft die Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.

Weitere spezifische Anforderungen, welche aus dem Artenschutz resultieren sind für das Plangebiet und die damit verbundene Zielstellung der städtebaulichen, wirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung nicht gegeben.

Es ist ein Selbstverständnis, dass stets das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist.