

Gemeinde Petersberg



Begründung

1. Änderung der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Zum Fuchsloch“ in Sylbitz

Anlagen:

1. Lage in der Ortschaft
2. Pflanzempfehlungsliste
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit:

Gemeinde Petersberg
Ortsteil Wallwitz
Götschetalstraße 15
06193 Petersberg

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: März 2022

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
B	Planungsverfahren	2
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
D	Planungsrechtliche Zielstellung	4
E	Erforderlichkeit der Änderung	4
F	Inhalt der Änderungen	5
G	Grünbilanzierung	5
	1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	5
	2. Grünordnerische Maßnahmen	9
	3. Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen	10
	4. Realisierungszeitraum und Pflanzverband	10
H	Artenschutz	10
I	Umweltschutz – Auswirkungen auf die Schutzgüter	11
J	Zusammenfassung	13

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 für die Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen. Im Mai 2012 hat die Gemeinde Petersberg die Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz im Gemeinderat beschlossen.

Die Satzung ist seit dem 03.07.2012 rechtskräftig. Bis auf die Etablierung eines Wohnhauses hat sich seitdem nicht allzu viel getan. Das Areal ist weitgehend ländlich geprägt und wird ländlich genutzt.

Im bestehenden Wohnhaus Nr. 8a hatte eine ältere Dame gewohnt, welche im Jahr 2010 nicht „überplant“ werden wollte. Nunmehr hat sich diese Situation geändert. Seitens des Enkels besteht die Absicht sich mit seiner jungen Familie niederzulassen. Jedoch ist das vorhandene Wohnhaus mit einer Grundfläche von 6 x 6 Meter sehr klein. Eine Erweiterung oder ein Ersatzneubau ist in Ermangelung des Planungsrechts nicht zulässig.

Deshalb soll mit der Einleitung eines Planverfahrens zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung geklärt werden, ob die Festsetzung einer Baufläche auf dem Flurstück 19/12 vorgenommen werden kann.

Zugleich soll der Gebietscharakter des Satzungsgebietes als Kleinsiedlungsgebiet zur Sicherung des vorliegenden Bestandes als städtebauliche Zielstellung entsprechend festgelegt werden. Die Grundstücke sind alle ca. 1.200 bis 1.400 m² groß, sodass auch die materiellen Voraussetzungen für die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO gegeben sind.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über eine Änderung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

Die vorliegende 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Petersberg sich für die Wohn- und Gebietsentwicklung in Sylbitz einzusetzen.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung der Einbeziehungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09. 2021 (BGBl. I S. 4147).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B Planungsverfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) 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 vorliegend geplanten 1. Änderung der Einbeziehungssatzung erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter.

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass.....

..... schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt der Einbeziehungssatzung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Mit der geplanten Änderung der Einbeziehungssatzung wird kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann nach § 13 BauGB für die geplante 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz angewendet werden.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 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 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen liegen dazu im Bauamt der Gemeinde Petersberg zu jedermanns Einsichtnahme und Abgabemöglichkeit einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für einen Monat öffentlich aus.

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

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates ausgewertet und abgewogen.

D Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt unverändert am westlichen Rand der Ortslage Sylbitz. Die Satzung selbst wurde zur Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern aufgestellt. Das Plangebiet hat sich in den letzten Jahren nur wenig verändert bzw. entwickelt.

Die geplante 1. Änderung der Einbeziehungssatzung umfasst den gesamten Satzungsbereich der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung. Es handelt sich um die Flurstücke 24/1, 19/7, 19/8, 19/10, 19/11, 19/12 und tlw. 257 der Flur 5 in der Gemarkung Wallwitz.

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten 1. Änderung nicht verändert werden, kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Änderung der Einbeziehungssatzung steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Petersberg.

E Erforderlichkeit der Änderung

Die Gemeinde Petersberg hat im Jahr 2010 die Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz durch den damaligen Gemeinderat beschlossen aufzustellen. Im Jahr 2012 hat die Einbeziehungssatzung Rechtskraft erlangt.

Aufgrund der Erweiterung einer Baugrenze für ein vorhandenes Baugrundstück sowie die Festlegung des Gebietscharakters als Kleinsiedlungsgebiet wird nunmehr mit dem in Rede stehenden Planverfahren die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren eingeleitet.

Anlass der 1. Änderung ist es die Zulässigkeit zu klären, dass ein derzeitiger sehr kleines Wohnhaus von 6 x 6 Meter auf dem Flurstück 19/12 baulich vergrößert oder auch als Ersatzneubau neu errichtet werden kann, damit ein dauerhaftes Wohnen für eine Familie nach heutigen Maßstäben möglich ist.

Aufgrund der Struktur des Gebietes und auf dem Umstand, dass die Grundstücke alle ca. 1.200 bis 1.400 m² groß sind, sowie der räumlichen Lage am Dorfrand und Prägung sowohl der baulichen als auch wirtschaftlichen Nutzung mit Hausgärten zur Eigenversorgung und teilweise auch Tierhaltung ist ein Planungserfordernis entstanden, welches veranlasst eine Gebietsausweisung vorzunehmen. Entsprechend dieser Gebietscharakteristik und der Zielstellung, dass es ein Baugebiet mit dörflicher Prägung bleiben soll, ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO ausgewiesen worden.

Aufgrund dieser Gebietsausweisung als Kleinsiedlungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 herangezogen. Somit erfolgt mit der 1. Änderung eine darauf angepasste Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches.

Diese veränderten Rahmenbedingungen veranlassen die Gemeinde zu einer Änderung der rechtskräftigen Satzung.

F Inhalt der Änderungen

Der Bereich der 1. Änderung innerhalb der Einbeziehungsatzung „Zum Fuchsloch“ betrifft folgende Flurstücke 24/1, 19/7, 19/8, 19/10, 19/11, 19/12 und tlw. 257 der Flur 5 in der Gemarkung Wallwitz.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

- Festlegung einer Baugrenze auf dem Flurstück 19/12,
 - Festsetzung Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Satzungsbereich,
 - Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der gebietsangepassten Empfehlung der GRZ von 0,2
- ⇒ Die vorgesehenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

G Grünbilanzierung

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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 werden ebenfalls nicht betroffen.

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. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

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.

Zur rechtskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahre 2012 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Maßnahmen wurden festgesetzt. Aufgrund dem Änderungsinhalt zur 1. Änderung wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aktualisiert. Der Status quo (Bestandsaufnahme) für den Eingriff ist, wie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt die rechtskräftige Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz.

Bilanzierung zum Stand der rechtskräftigen Satzung (vor der 1. Änderung)

Flurstück	Bestand / Planung	Fläche (m ²)	Biotop-Typ *	Biotopwert	Biotopwertpunkt
19/12 Bestand	vorh. Bebauung	77	B	0	0
	Tannen-Hecke	150	HRB	16	2.400
	Privatgarten, Stauden und Gehölze	1.052 = 1.279	AKC	6	6.312
24/1 Bestand	vorh. Bebauung	124	B	0	0
	Garten-, Brach- und Lagerfläche	1.481 = 1.605	AKC	6	8.886
19/7 Bestand	vorh. Bebauung	253	B	0	0
	Garten-, Brach- und Lagerfläche	1.799 = 2.052	AKC	6	10.794
257 Bestand	Weg, unbefestigt	623	VWA	6	3.738
19/8 bis 19/11	Vorh. Bebauung	81	B	0	0
	Kieferngruppe	125	HEC	20	2.500
	Einzelbaum tlw. Strauch-Baum-hecke	10 373	HEX HHB	12 20	120 7.460

	nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot als				
	• Feldgehölz	3.025	HGA	15	45.375
	• Lesesteinhaufen	100	ZFB	14	1.400
	Überbaubare Fläche	1.420	B	0	0
	Obst- und Gemüsegar- ten, Ziergarten	2.131	AKC	6	12.786
		= 7.265			
Gesamtfläche		12.824	Biotopwertpunkte		101.771

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

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbe-
reich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu
orientieren.

Die Bebauung in der näheren Umgebung entspricht dem typischen Kleinsiedlungsbau
in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS). Als Orientierung wird eine Grundflächenzahl (§
17 BauNVO) von maximal 0,2 angesetzt.

Plangebiet der 1. Änderung	12.824 m²	davon bleiben unberührt von der Planung:
Flurstück tlw. 257	- 623 m ²	
Flurstück 19/7	- 2.052 m ²	
Flurstück 24/1	- <u>1.605 m²</u>	
bleiben im Bestand	4.280 m ²	

davon werden folgende Flurstücke überplant:

Flurstück 19/12	- 1.279 m ²
Flurstücke 19/11 und 19/10	- 3.765 m ²
Flurstücke 19/9 und 19/8	- <u>3.500 m²</u>
bebauende Fläche	8.544 m²

davon

vorhandene Bebauung	- 117 m ²
Erhalt Kieferngruppe	- 125 m ²
Erhalt Strauch-Baum-Hecke	- 373 m ²
Lesesteinhaufen	- 100 m ²
Erhalt Einzelbaum	- 10 m ²
Anpflanzung, Feldgehölz	- 2.670 m ²
Anpflanzung, Strauch-Hecke	- 230 m ²

maßgebende

Grundstücksfläche	4.919 m ²
-------------------	----------------------

davon überbaubare Fläche	984 m ²
bei einer GRZ von 0,2	
nicht überbaubare Fläche	3.935 m ²

Bilanzierung nach dem Eingriff - 1. Änderung

Flurstück	Bestand / Planung	Fläche (m ²)	Biotop-Typ *	Biotop-Wert	Planwert	Biotopwert-punkt
24/1 Bestand	vorh. Bebauung	124	B	0		0
	Garten-, Brach- und Lagerfläche	1.481 = 1.605	AKC	6		8.886
19/7 Bestand	vorh. Bebauung	253	B	0		0
	Garten-, Brach- und Lagerfläche	1.799 = 2.052	AKC	6		10.794
257 Bestand	Weg, unbefestigt	623	VWA	6		3.738
19/8	Vorh. Bebauung	117	B	0		0
bis	Kieferngruppe	125	HEC	20		2.500
19/12	Einzelbaum	10	HEX	12		120
	tlw. Strauch-Baum-hecke	373	HHB	20		7.460
	Lesesteinhaufen	100	HGA	14		1.400
	nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot als					
	• Feldgehölz	2.670	HGA	15		40.050
	• Strauch-Hecke	230	HHA	14		3.220
	Überbaubare Fläche	984	B		0	0
	Obst- und Gemüse-garten, Ziergarten	3.935 = 8.544	AKC			12.786
Gesamtfläche		12.824				Biotopwertpunkt 101.778

1)* Biotoptypen 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 101.771 BWP und der Planung mit 101.778 BWP ergibt sich kein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich.

Der Eingriff gemäß dem beschriebenen Änderungsinhalt der 1. Änderung kann vollständig im Plangebiet der 1. Änderung der Einbeziehungsatzung „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz kompensiert werden.

2. Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme	Ausgleichsplanung
M 1	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der maßgebenden Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten oder als Ziergarten anzulegen
M 2	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot ist als Feldgehölz, in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln anzulegen. Dabei sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
M 3	Auf den Flurstücken 19/8 bis 19/11 ist jeweils ein Lesesteinhaufen aus Steinen unterschiedlicher Größe in einer Einzelgröße von mindestens 25 m ² aufzuschichten.
M 4	Auf dem Flurstück 19/12 der Flur 5 in der Gemarkung Wallwitz auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Strauch-Hecke (Biotoptyp HHA) in einer Breite von 3 m neu anzulegen. Die Lage der Strauch-Hecke ist unverbindlich. Die festgesetzte Fläche als Pflanzmaßnahme von 230 m ² ist zwingend einzuhalten. Bei der festgesetzten Fläche von 230 m ² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 58 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (12 Stück).

3. Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme	zur Vermeidung von Verbotsverletzungen
P 1	Erforderliche Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, um vorhandene Gelege nicht zu zerstören und um Jungtiere nicht zu töten.
P 2	Die nördliche Böschung des Flurstücks 19/9 ist potenzieller Lebensraum der Zauneidechse. Vor Realisierung des in der Planzeichnung dargestellten Ein-fahrtbereichs ist eine Präsenzkontrolle zu einem geeigneten Zeitpunkt (Mai bis September) von einem Fachmann durchführen zu lassen. Vorhandene Tiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu fangen und umzusiedeln werden.
P 3	Die Gebäude und der alte Kirschbaum auf den Flurstücken 24/1 und 19/7 sind zu erhalten. Bei geplantem Abriss von Gebäuden und insbesondere bei Fällung des Kirschbaumes ist zuvor eine Kontrolle auf Anwesenheit des Ere- miten oder Fledermäusen vorzunehmen. Möglicherweise vorhandene Fle- dermäuse sind dann umzusiedeln.

4. Realisierungszeitraum und Pflanzverband

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde geprüft. Dies erfolgt erstmalig ein Jahr nachdem eine Bebauung ggf. auch in Teilen realisiert worden ist. Die weitere Entwicklung der Pflanzmaßnahmen ist nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Das Anlegen von Feldgehölzen (Grünordnerische Maßnahme M2) soll in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln mit mindestens 50 m² Flächengröße im Pflanzverband von 2 m * 2 m erfolgen. Dabei sind anteilig 20% Heister zu pflanzen.

H Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSch-G) 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 „Zum Fuchsloch“ in Sylbitz wurde 2011 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Biologen Herrn Dr. Lederer erarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist jedoch veraltet und kann nicht weiter Anwendung finden. Er ist im Hinblick auf potenzielle Habitate gegenüber den örtlichen Bedingungen nicht mehr aktuell.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ist deshalb neu erfolgt. Im Ergebnis der erneuten Untersuchung sind entsprechend dieser Beurteilung Auswirkungen der geplanten Bauaufbau auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung (siehe Anlage der Begründung).

I Umweltschutz – Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der geplanten 1. Änderung werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang der 1. Vereinfachten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandenen Nutzungen vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Lärm und Luftschadstoffe sind während der Bauphase nicht zu vermeiden.

Durch die Erweiterung des Baufeldes für ein bereits bestehendes Wohngrundstück ist nicht mit hinzukommendem Anliegerverkehr zu rechnen.

Mit der geplanten Änderung der Einbeziehungssatzung wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen keine Auswirkungen geben. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Mit der geplanten Änderung, Erweiterung der Baugrenze, Festlegung der Art der baulichen Nutzung, Neubewertung der Pflanzgebote, bleibt das Maß der baulichen Nutzung beachtet. Es erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches. Es wird eine kleine Fläche für zukünftige Bebauung vorbereitet. Da die GRZ sich von 0,4 auf 0,2 ändert, kann von keinen zusätzlichen Eingriffen für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren ausgegangen werden.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

In der Einbeziehungssatzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen anhand einzelner Baufelder mittels Baugrenzen festgelegt. Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen in der rechtskräftigen Satzung außerhalb der überbaubaren Fläche.

Mit der Änderung wird die grundsätzliche Überbaubarkeit von Boden auf ein Minimum reduziert. Für die Gebietsausweisung als Kleinsiedlungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 empfohlen. Diese Empfehlung wird aufgegriffen und als Festsetzung in der Satzung etabliert.

→ Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Durch die Änderung der Einbeziehungssatzung wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 geändert wird.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung der Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

J Zusammenfassung

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Petersberg sich für die Entwicklung der vorhandenen Baugebiete einzusetzen.

Der Satzungsbereich wird an das aktuelle Zeitgeschehen angepasst und entsprechend geringfügig korrigiert. Da einige Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung der Planungskorrektur entgegenstehen, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren notwendig.

Durch die beabsichtigte 1. Änderung der Einbeziehungssatzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig ist.