

**Stadt Zerbst/Anhalt  
Ortsteil Walternienburg**

**Einbeziehungssatzung**

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

**"FRIEDENSSTRASSE"**

---

**Naturschutzrechtliche  
Eingriffsregelung**

gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG

---

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Anita Wurche  
Bahnhofstraße 45  
39261 Zerbst/Anhalt  
iwu-zerbst@web.de / 03923/783431

Verfahrensstand:

**Stand  
Mai 2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	3
Umweltschutz .....	3
Naturschutz .....	3
Schutzgebiete .....	3
gesetzlich geschützte Biotop.....	4
Eingriffsregelung .....	4
Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft .....	4
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft .....	5
Alternativenprüfung .....	6
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen .....	6
Abwägungsentscheidung der Gemeinde .....	7
Flächen zum Ausgleich .....	7
Grünordnerische Festsetzungen.....	8
Tabelle 1: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft (vor Eingriff) .....	4
Tabelle 2: geplanter Zustand von Natur und Landschaft (nach Eingriff).....	6
Tabelle 3: Ausgleichsmaßnahme - Strauch-Baumhecken .....	8
Abbildung 1: Pflanzschemen Strauch-Baumhecke .....	9

## Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Umweltschutz

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

### Naturschutz

#### Schutzgebiete

Biosphärenreservat Mittlere Elbe (BR 001LSA) / „Mittelelbe“ (BR 0004LSA)

Das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (43.000 ha) wurde durch das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ (125.510 ha) ergänzt. Das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ dessen Fläche weitgehend von der Fläche des neuen Biosphärenreservates „Mittelelbe“ überdeckt wird, ist aber weiter rechtsgültig<sup>1</sup>.

Die Grenze des Biosphärenreservates „Mittelelbe“ befindet sich mindestens 350 m südlich der Friedensstraße, entlang der Walternienburger Hauptstraße.

Das Biosphärenreservat umfasst im Raum Walternienburg die Landschaftsschutzgebiete Mittlere Elbe (LSG 0051) (Grenzverlauf entlang der Walternienburger Hauptstraße) sowie Mittlere Elbe Steckby (LSG 0102) (Grenzverlauf entlang Hauptnuthe).

Das Biosphärenreservat ist in folgende drei Zonen gegliedert:

- a) Kernzone (Zone 1),
- b) Pflegezone (Zone 2),
- c) Entwicklungszone (Zone 3)<sup>2</sup>.

Die Zone 3 (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates und demnach auch außerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnungen.

Für Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bestehen keine Anhaltspunkte.

---

<sup>1</sup> <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/schutzgebiete-nach-landesrecht/grossschutzgebiete/br/>

<sup>2</sup> Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat „Mittelelbe“ Bek. des MLU vom 2.2.2006 – 41.11-22421

### gesetzlich geschützte Biotope

Im näheren Umkreis der Einbeziehungssatzung (Umkreis mindestens 350 m), befindet sich kein entsprechend § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotop.

### Eingriffsregelung

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

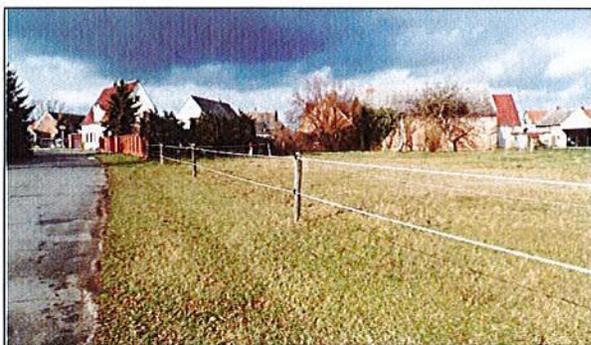
### Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft

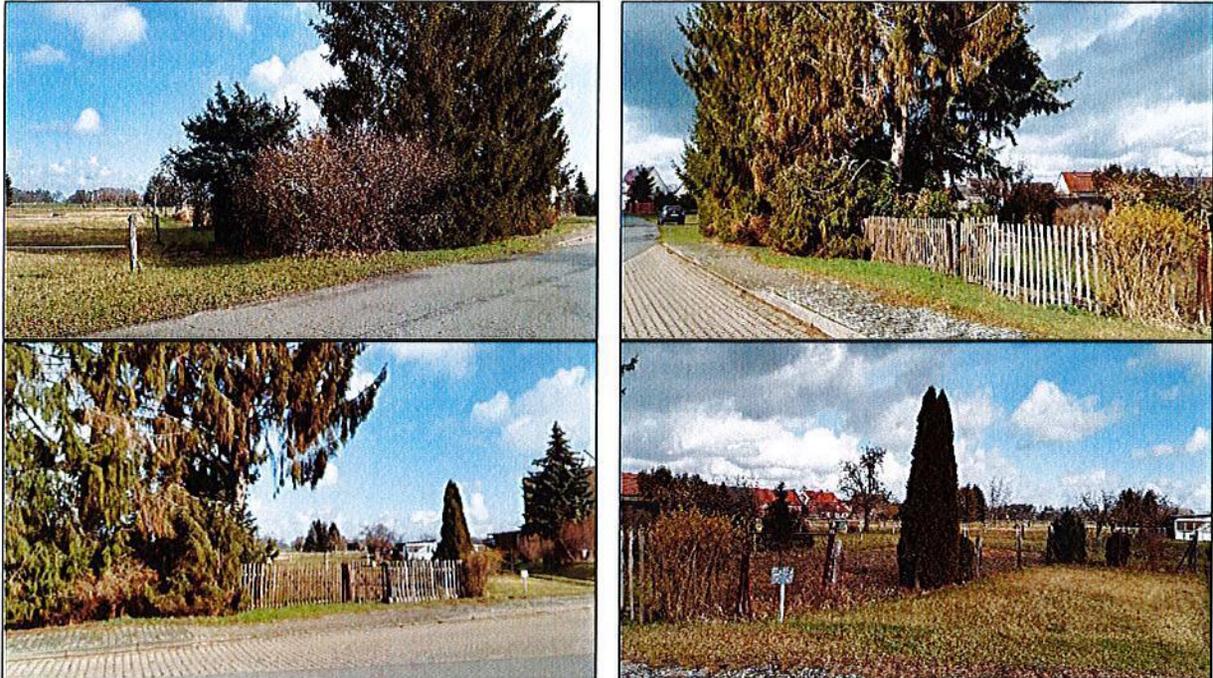
Die Einbeziehungsfläche grenzt im Westen an die Einzelhausbebauung der Güterglücker Straße und im Osten an die zweigeschossige Reihenbebauung der Friedensstraße.

Der Großteil der Fläche wird als Weideland/Pferdekoppel genutzt. Westlich und östlich grenzen an den Straßenraum gärtnerisch genutzte Flächen.

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
AK	Garten - Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland -	6	1.570	9.420
GSA	Grünland	7	3.430	24.010
			<b>5.000</b>	<b>33.430</b>





### **Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft**

In Anlehnung an die angrenzende Reihenbebauung ist eine Bebauungstiefe von 25 m festgesetzt. Absehbar ist die Errichtung von bis zu vier Wohnhäusern.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese resultiert aus der angrenzenden Wohnbebauung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach können 40 % der überbaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden.

Die übrigen Flächen werden vorwiegend als Hausgarten (in der Regel Scherrasen / tlw. Ziergarten) genutzt werden.

Der rückwärtige Bereich der Einbeziehungsflächen wird dem Ausgleich vorbehalten und ist nicht überbaubar.

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

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
BID	Bebauung (0,4)	0	1.592	0
GSB	Scherrasen	7	2388	16.716
GSA	Grünland (geplante Ausgleichsfläche)	7	1.020	7.140
			<b>5.000</b>	<b>23.856</b>

Die geplante Bebauung der Einbeziehungsflächen verursacht eine Wertminderung von **- 9.574** Biotopwertpunkten.

### **Alternativenprüfung**

Aufgrund der Lage von Teilgebieten der Ortslage innerhalb des Biosphärenreservates wurde Bauland außerhalb der Schutzgebietsgrenzen gesucht.

Bei der Flächenauswahl wurden Kriterien wie Eigentumsverhältnisse, Flächennutzung und ökologische Wertigkeit herangezogen. Zudem soll die Ortslage im Zusammenhang bebaut und nicht zu den Ortsrandlagen hin verlängert werden.

Flächenalternativen, die bezüglich dieser Kriterien gegenüber der ausgewählten Einbeziehungsfläche geeigneter wären, stehen in der Ortslage nicht zur Verfügung.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**

Mit der Grundflächenzahl auf 0,4 wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB entsprochen.

Die Flächen sind durch die angrenzenden Bebauungen, die Lage an einer Verkehrsfläche sowie die permanenten Flächennutzungen vorbelastet und anthropogen geprägt. Sie weisen innerhalb der Ortslage Walternienburg keine besondere ökologische Wertigkeit auf. Geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der beidseitig angrenzenden Wohnbebauung stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die geplante Bebauung kann sich in diesen Bestand einfügen.

Die Einbeziehungsfläche ist gegenüber der freien Landschaft bisher nicht eingegrünt. Hier sollen Maßnahmen zum Ausgleich genutzt werden, um die Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft und somit den Ortsrand einzugrünen.

## **Abwägungsentscheidung der Gemeinde**

Entsprechend der Ausarbeitung des Deutschen Bundestages „Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetzbuch“<sup>3</sup> „hat die Gemeinde in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff zu treffen. Ausgangspunkt der Entscheidung ist das Vermeidungsgebot für Eingriffe nach §15 BNatSchG, das in die planerische Abwägung der Gemeinde integriert ist. Danach ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wenn es für das Vorhaben eine gleich geeignete Alternative gibt, die zugleich umweltschonender ist. Das Vermeidungsgebot fordert damit keinen Verzicht auf den Eingriff, sondern eine Minimierung der Folgen des Eingriffs<sup>4</sup>. Wenn für einen Eingriff keine Alternative in Betracht kommt, hat die Gemeinde zu entscheiden, ob und in welchem Umfang ein Ausgleich zu leisten ist.

Es ist für die Gemeinde nicht zwingend, einen Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. So betont das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 31.01.1997<sup>5</sup>, die systematische Stellung der Prüfung des Eingriffs in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zeige auf, dass dem Naturschutz keine abstrakt höhere Wertigkeit gegenüber anderen Belangen zukäme. Dennoch genieße der Naturschutz aber eine herausgehobene Bedeutung, da innerhalb der Abwägung nicht nur zu berücksichtigen sei, ob die Integrität der Natur gewahrt werden könne, sondern auch – wenn dies nicht der Fall ist – ob Kompensation geleistet werden können. Daraus folgt dennoch, dass die Gemeinde den Naturschutz in Einzelfällen auch hinter andere Belange zurückstellen kann.“

## **Flächen zum Ausgleich**

Ziel der Satzung ist es, den durch die Bebauung verursachten Eingriff innerhalb der Satzungsfläche in für die Bauwilligen zumutbarer Art und Weise auszugleichen.

Der Geltungsbereich weist eine Tiefe auf, die einen Ausgleich innerhalb dieser Flächen zulässt.

Als geeignet wird die Anpflanzung einer die Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft abschließenden Baum-Strauchhecke erachtet.

Als zumutbar wird eine Breite von 10 m befunden. Demnach sind die Grundstücke im nördlichen Bereich in einer Tiefe von 10 m nicht bebaubar. Dieser Bereich wird als Fläche zum Ausgleich festgesetzt und stellt kein Bauland dar.

Unter der Voraussetzung, dass die Grundflächenzahl vollumfänglich ausgeschöpft wird und somit 1.592 m<sup>2</sup> versiegelt/überbaut werden, kann die Wertminderung von – 9.574 Biotopwertpunkten mit der Anlage einer Strauch-Baumhecke auf 10 m Breite zu 96 % ausgeglichen werden (sh. Tabelle 3).

In Anbetracht der Vorprägung der Einbeziehungsfläche und der Zumutbarkeit der Ausgleichsmaßnahme wird Seitens der Gemeinde abwägend entschieden, dass der Ausgleich nicht zu 100 % zu leisten ist.

Die Bauwilligen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens verpflichtet, eine plankonkrete Bilanzierung des Eingriffes sowie des Ausgleichs entsprechend Bewertungsmodell LSA vorzulegen.

<sup>3</sup> WD 7 – 3000 – 235/18

<sup>4</sup> Schink: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Mitschang, Fach- und Rechtsfragen des Bebauungsplans, 1. Auflage 2016, S. 53.

<sup>5</sup> BVerwG, Entscheidung vom 31.01.1997, 4NB 27/96, NVwZ 1997, S. 1213(1214)

**Tabelle 3:** Ausgleichsmaßnahme - Strauch-Baumhecken

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
<b>vor Ausgleich</b>				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
GSA	Grünland (geplante Ausgleichsfläche)	7	1.020	7.140
Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert
<b>nach Ausgleich</b>				
HHB	Strauch-Baumhecke	16	1.020	16.320
<b>Wertsteigerung</b>				<b>9.180</b>

### Grünordnerische Festsetzungen

- Die anzulegende Strauch-Baumhecke ist als freiwachsende Hecken dauerhaft zu erhalten.
- Zu verwenden sind vorwiegend (Anteil an Gesamtstückzahl 75 %) heimisch, standortgerechte Gehölze.
- Für die Straucharten wird folgende Mindestpflanzqualität festgesetzt: 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
- Der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen. Die Mindestqualität wird als Heister (verpflanzt, 100 bis 150 cm) festgesetzt. Die Heister sind in die Mittelreihen zu setzen. Der Pflanzabstand der Heister untereinander ist  $\geq 10$  m zu wählen.

Zur Anpflanzung können beispielsweise folgende heimische Arten verwendet werden:  
Sträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

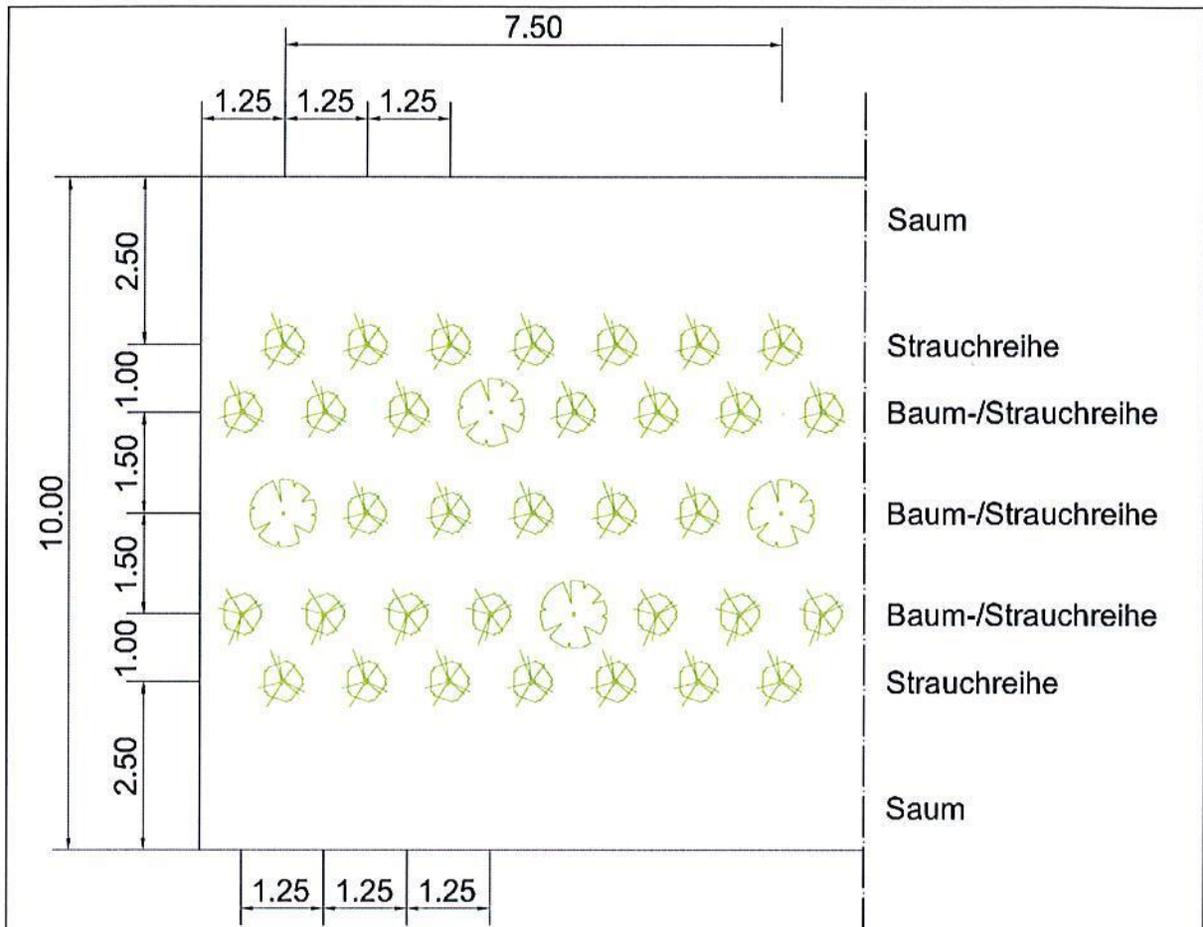
Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstgehölze sind zulässig.

- Es ist zulässig, die Kompensationspflanzung auch als Grundstückseinfriedung auszuführen. Der Kompensationsnachweis entsprechend Bewertungsmodell LSA ist mit den Bauantragunterlagen vorzulegen.

**Abbildung 1:** Pflanzschemen Strauch-Baumhecke



Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

- |           |                 |            |
|-----------|-----------------|------------|
| a) bis zu | 1,50 Meter Höhe | 0,50 Meter |
| b) bis zu | 3 Meter Höhe    | 1 Meter    |
| c) bis zu | 5 Meter Höhe    | 1,25 Meter |
| d) bis zu | 15 Meter Höhe   | 3 Meter    |
| e) über   | 15 Meter Höhe   | 6 Meter.   |