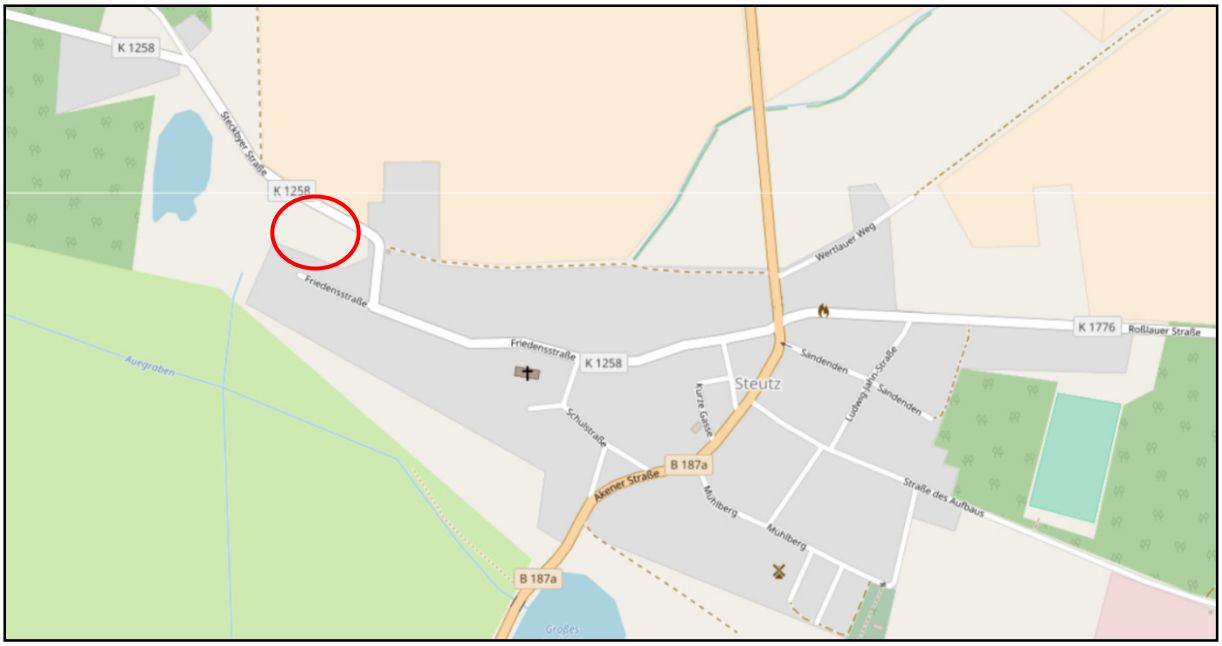
Stadt Zerbst/Anhalt
Ortsteil Steutz

Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

"STEUTZ - STECKBYER STRASSE"

Begründung
gemäß § 34 Absatz 5



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

- Satzung / Stand 12.02.2018-

Verfahrensbetreuung:

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

Verfahrensstand:

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis 3
2. Anlass / Ziel der Planung 3
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse 4
4. Lage und Abgrenzung 5
5. Planungsinhalte 5
6. Erschließung 7
7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 9
Umweltschutz 9
Naturschutz 9
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 9
gesetzlich geschützte Biotope 10
Eingriffsregelung 10
Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft 10
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft 11
Eingriffsbilanz 11
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen 11
Flächen zum Ausgleich 12
innerhalb des Plangebietes 12
außerhalb des Plangebietes 13
Zusammenfassung 16

1. Erfordernis

Eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Hiermit soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden. Da für die an der Steckbyer Straße in Steutz liegenden Flächen keine über § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehenden Regelungen erforderlich sind, soll mithilfe einer Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zu begründen. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff, der Umgang hiermit in der Abwägung sowie der Ausgleich sind darzulegen.

2. Anlass / Ziel der Planung

Der Ortsteil Steutz der Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über eine Ergänzungssatzung (1998) mit Wohnbauland am Wertlauer Weg. Die Satzung wurde 2006 und 2011 geändert und entsprechend um Baugrundstücke erweitert. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind vollständig bebaut.
Des weiteren wurde 2013 eine Außenbereichssatzung "Steckbyer Straße 5-9" bekanntgemacht. Ein Grundstück wird gegenwärtig bebaut, ein weiteres steht momentan nicht zum Verkauf, so dass die Möglichkeiten der Satzung derzeit ausgeschöpft sind.

Bauanfragen für die Ortslage liegen vor. Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfragen nach Wohnbauland im Ortsteil Steutz ist derzeit nicht möglich.
Die Bedarfsabdeckung von Nachfragen ortsansässiger bzw. ortsnaher Bauwilliger ist vorrangiges Ziel der Planung. Die Planung soll dem Wunsch der Bauwilligen entsprechen, den Lebensmittelpunkt mit dem Heimatort bzw. heimatnah zu verankern.

Die Geltungsbereichsgröße mit über 2.800 m² bietet ausreichend Platz für zwei Wohngrundstücke. Der Tendenz zu großzügigen Grundstücken auf dem Land kann entsprochen werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt ist die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung, Abrundungssatzung) für den Ortsteil Steutz - Steckbyer Straße gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Absatz 5 BauGB Voraussetzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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)
Die Satzung obliegt dem Ziel, einen Ortsteil maßvoll zu entwickeln. Der Geltungsbereich grenzt nach Süden und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten historischen Ortsteil Steutz an. Entlang der Steckbyer Straße sind bereits zwei Einfamilienhäuser vorhanden. Durch die Einbeziehung kann dieser Straßenzug mittels Bebauung maßvoll ergänzt werden. Die natürliche und in der Landschaft sichtbare Grenze der Einbeziehungsfläche bildet der im Westen angrenzende Gehölzbestand mit Graben. Es ist somit gewährleistet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Zu 2/3)
Das Satzungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Mittlere Elbe mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes (LSG0051 "Mittlere Elbe").
Nördlich der Steckbyer Straße beginnen das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land" (LSG0030) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Zerbster Land" (SPA0002LSA).
2007 hat der ehemalige Landkreis Anhalt-Zerbst das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe-Steckby" (LSG0102) im Einvernehmen mit der Biosphärenreservatsverwaltung verordnet. In dieser Verordnung ist das in Rede stehende Satzungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete durch die geplante maßvolle

Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bis zur in der Landschaft vorhandenen Landschaftsstruktur des Grabens mit Gehölzbestand sind nicht zu erwarten.

Für den Ortsteil Steutz liegt kein Flächennutzungsplan vor. Eine Darstellung der einbezogenen Außenbereichsflächen als Baufläche im Flächennutzungsplan ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich[1].

4. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am Westrand des historischen Ortskerns Steutz. Er wird eingerahmt durch die Friedensstraße und deren Bebauung sowie die Steckbyer Straße.
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 272 der Flur 10 sowie Teile des Flurstückes 179 der Flur 2 der Gemarkung Steutz. Er umfasst eine Fläche von 2.800 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von einem Gehölzbestand und einem Graben,
- im Norden von der Kreisstraße K 1258 – Steckbyer Straße –
- im Osten durch die Wohnbebauung Steckbyer Straße 3a (Einfamilienhaus) und
- im Süden durch die Bebauung / Hoffläche / Gartenland der Friedensstraße 48.

5. Planungsinhalte

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

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese resultiert aus dem Konsens zwischen den angrenzenden Nutzungen - allgemeines Wohnen und Dorfgebiet. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind Überschreitungen gemäß § 17 Absatz 2 und § 21a BauNVO ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundfläche wird durch ein Baufenster (allseitig von Baugrenzen umschlossene Fläche) definiert.
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Befestigung der westlichen Grundstückseinfahrt zulässig, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 17 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Geltungsbereichsbreite entlang der Erschließungsstraße K 1258 (Steckbyer Straße) von rund 64 m lässt die Einteilung in zwei Baugrundstücke zu. Zwei Einfahrtsbereiche sind in der Bordanlage (Absenker) der Steckbyer Straße bereits angelegt.

[1] Bunzel, Arno; Deutsches Institut für Urbanistik(Hrsg.): Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, 3. Auflage; Berlin, 2013

Da das östlich angrenzende Einfamilienhaus Nr. 3a nicht parallel zur Steckbyer Straße errichtet ist, kann für die Neubebauung nicht die Flucht der Bestandsbebauung angenommen werden. Die Hauptgebäude (Wohnhaus) sind in einem Abstand von maximal 5 m von der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Die straßenseitige Zufahrt - nördliche Grenze des Geltungsbereiches - wird durch eine Verrohrung des Grabens Au054 durchzogen. Beim Bau von Zufahrten, Einzäunungen etc. muss eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden, sollte innerhalb von 5 m zur Verrohrung gebaut werden.

Westlich an den Geltungsbereich grenzt Flurstück 164 (Flur 10). In der Örtlichkeit verläuft innerhalb dieses Flurstückes kein Graben. Der Graben - Bezeichnung: Au053 - als Gewässer 2. Ordnung verläuft im zunehmenden Abstand von der westlichen Geltungsbereichsgrenze und entwässert den Straßengraben der Steckbyer Straße in den weiter südlich verlaufenden Auegraben.

Grabenverlauf entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze

Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im Außenbereich entlang Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
Der Graben befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes und demzufolge im Außenbereich. Demnach ist von der in der Örtlichkeit eindeutig definierbaren Böschungsoberkante ein 5 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten.

Gemäß § 50 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Da sich die bestehende Bordabsenkung im Bereich der Bauverbotszone des Gewässerrandstreifens befindet, ist eine Ausnahme durch die untere Wasserbehörde erforderlich, um die westliche Grundstückszufahrt anzulegen bzw. zu befestigen.

6. Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Steckbyer Straße – Kreisstraße 1258. Diese bindet innerhalb der Ortslage Steutz auf die Bundesstraße B 187 a (Zerbst/Anhalt - Aken) bzw. die Landesstraße L 58 (Steutz – Rodleben).
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass keine Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße zu berücksichtigen ist.
Entlang der Straßenkante befinden sich zwei Auffahrten (abgesenkte Bordanlage).
Zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehweg sowie ein Grünstreifen. Im Grünstreifen ist eine Rohrleitung zur Straßenentwässerung verlegt, die an der westlichen Grenze des Geltungsbereich in einen offenen Straßengraben mündet.

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom Wasser und Abwasser sind vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung hat über die Heidewasser GmbH, Weizenberge 8 in 39261 Zerbst/Anhalt zu erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) über einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz zu erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. In der Steckbyer Straße (gegenüber Haus Nr. 29) befindet sich ein Hydrant mit einer Ergiebigkeit von 916 l/min, der den Geltungsbereich absichert.

Hinweise:

Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.
Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, stellt dies gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (unabhängig von der Größe der Entwässerungsfläche). Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist - gemäß Geologischem Messtischblatt 4138 - ist vorwiegend im Nordteil des Plangrundstückes tertiärer Ton verbreitet. Die hydrogeologischen Voraussetzungen zur Errichtung von Versickerungsanlagen sind auf Grund der äußerst geringen Durchlässigkeit des anstehenden Tons bereichsweise ungünstig.
Ohne einen entsprechenden Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch entsprechende Untersuchungen ist nicht davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen schadlos versickern kann.
Bei Neubebauung ist empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen einschließlich des Nachweises der Versickerungsfähigkeit vorzunehmen.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld regelt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetztes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBL S. 44) die Abfallentsorgung durch Satzung. Am 01.01.2011 ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in Kraft getreten. Hier sind die Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang zu beachten. Der beauftragte Dritte für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Das Bohren von Brunnen zur Förderung von Grundwasser ist gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Macht sich für die Baugenehmigung eine Grundwasserabsenkung erforderlich, ist dies gemäß § 8 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Die Errichtung von Erdsonden ist entsprechend § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserrechts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 74)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe (z.B. Heizöl, Dieselkraftstoff u.a.) ist gemäß § 62 WHG und § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen des Landes Sachsen-Anhalt (VAwS LSA vom 28. März 2006 (GVBl. LSA S. 183, 492), geändert durch VO vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S. 819, ber. 2012 S. 40)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Abfallrecht:
- Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub, etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.1197.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen,

sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 i.d.F.v. 6.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigeerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

Kreisstraße:
Planungsunterlagen bezüglich der Änderung einer bestehenden Zufahrt oder Kreuzung sind dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement, spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen. Die §§ 22 oder 29 Abs. 1 und § 30 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) sind zu beachten.
Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der Kreisstraße K 1258 oder Querung der Kreisstraße K 1258 kommen, dann ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis eine Vereinbarung zum Rahmenvertrag abzuschließen. Entsprechende Unterlagen sind dem Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement zur Beurteilung einzureichen.

7. 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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Nördlich der Steckbyer Straße beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet „Zerbster Land" (SPA0002).

Standarddatenbogen EU SPA "Zerbster Land" (3938-401 / SPA0002)
Kurzcharakteristik: Weite steppenartige, intensiv genutzte Ackerlandschaft. Die Ackerschläge von unterschiedlicher Größe werden durch Trockenrasen, Ruderalflächen sowie markanten Obstbaumalleen und Einzelbäumen aufgelockert.
Begründung: Gebiet mit regelmäßigem Vorkommen einer bedeutsamen Anzahl einer global gefährdeten Art (A1). Gebiet mit regional wichtigen Vogelansammlungen (B1).
Gefährdung: Das Gebiet ist durch Änderungen der Nutzungen gefährdet.
Erhaltungsmaßnahmen: Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anhang I und nach Artikel 4 (2) der VS-RL

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen des EU SPA. Für Beeinträchtigungen bestehen keine Anhaltspunkte.

gesetzlich geschützte Biotope

Mehr als 100 m westlich befindet sich der Ziegelei-Teich, ein Stillgewässer mit Röhrichtbeständen. Für Beeinträchtigungen bestehen keine Anhaltspunkte.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt und ihrer Ortsteile gilt nicht für Obstbäume auf Privatgrundstücken.

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

Der Planbereich umfasst den rückwärtigen Grundstücksteil des Wohngrundstückes Friedensstraße 48.
Westlich befinden sich Obstgehölze (10 Stück) verschiedenen Alters (Apfel, Birne) sowie ein mit Gehölzen überstandener Hühnerauslauf. Die Obstgehölze bilden keinen Bestand, der die Einordnung als gesetzlich geschützter Biotop - Streuobstwiese - rechtfertigt.
Im Südosten wird Garten- und Baumaterial gelagert.
Die Grundstücksfläche wurde vormals sporadisch/partiell als Grabeland genutzt. Es hat sich eine Grünlandvegetation entwickelt, die partiell beweidet bzw. gemäht wurde. Insbesondere die Randbereiche sind ruderalisiert. Teilflächen im westlichen Randbereich bzw. unter den Obstgehölzen sind von Brennnesseln und Giersch dominiert.

Im Zuge der derzeitigen Baumaßnahme zur Umverlegung des Elberadweges zwischen Steutz und Steckby entlang der K 1258 wurden kurzfristig Lagerflächen benötigt. Die Fläche wird derzeit als Lagerplatz für Erdaushub (Zwischenlager; gemeindliche Nachnutzung) und Baumaterialien genutzt. Die Vegetationsflächen sind entsprechend geschädigt (Befahren etc.).

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
VPE	Lagerplatz (Garten/Baumaterial)	2	120	240
GSX	devastiertes Grünland	6	900	5.400
ZAY	Halde	5	400	2.000
PT	Hühnerauslauf	6	100	600
HRA	Obstbaumreihe	14	80	1.120
HEA	Obstbaum	18	40	720
UDY	Dominanzbestand	5	180	900
GMF	Ruderales mesophiles Grünland	16	720	11.520
GSY	sonstige Grünfläche (Straßenrand)	7	260	1.820
			2.800	**24.320**

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Auf einer Tiefe von 34 m ab Grundstücksgrenze Steckbyer Straße soll der Geltungsbereich zu Wohnzwecken bebaut werden können. Absehbar ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garagen und Nebenanlagen.

Da Planungsziel die maßvolle Erweiterung des Ortskerns ist und die angrenzende Nutzung entlang der Steckbyer Straße Wohnbebauung als Einfamilienhäuser in offener Bauweise aufweist, werden alle Bebauungen zulässig sein, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.
Dementsprechend wird auch der zulässige Versiegelungsgrad angesetzt. Entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 anzusetzen. Demnach können 50 % der bebaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden.
Die übrigen Flächen werden vorwiegend als Hausgarten (Scherrasen / Ziergarten, tlw. mit Obstgarten und Grabeland) genutzt werden.

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

Code	**Biotoptyp**	**Planwert**	**Fläche m²**	**Planwert Sp.6 x Sp.7**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
BID	Bebauung (0,5)	0	1.270	0
PYF	Hausgarten	7	1.270	8.890
GSY	Straßenrandbereich	7	210	1.470
VSA	Einfahrt (Pflaster)	2	50	100
			2.800	**10.460**

Eingriffsbilanz

Wertminderung (Bestand - Planung)	**- 13.860**

Die geplante Bebauung der derzeitigen Gartengrundstücksflächen verursacht eine Biotopwertminderung von – 13.860 Wertpunkten.
Diese Wertminderung ist auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Das Satzungsgebiet grenzt zweiseitig an Bebauung an und ist über die Steckbyer Straße erschlossen.
Durch die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Bebauung wird eine der historische Ortskern maßvoll erweitert und eine Neubebauung an weniger von Bebauung geprägter Fläche der freien Landschaft vermieden.
Durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB entsprochen.
Aufgrund der bestehenden Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft (Gehölzbestand) werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds vermieden.

Flächen zum Ausgleich

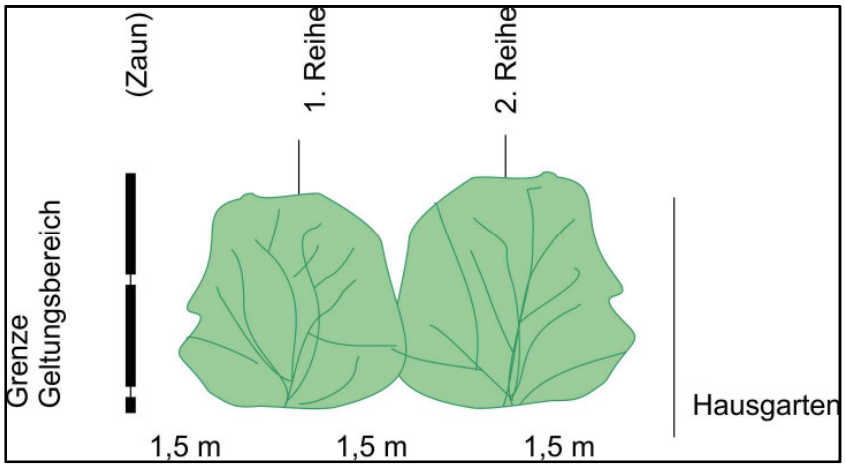
innerhalb des Plangebietes

Der im Westen angrenzende Gehölzbestand stellt eine Ortsrandeingrünung dar, die die mit der Satzung verbundenen Baumaßnahmen, die sich nach Art und Maß dem Bestand anzupassen haben, hinreichend sichtverschattet.
Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nicht zu erwarten.

Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes gegenüber der angrenzenden Nutzung und zum Ausgleich des Eingriffes am Eingriffsort wird die Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke festgesetzt.
Empfohlen wird die Begrünung der Südgrenze sowie von Teilen der Westgrenze (außerhalb der notwendigen Grundstückszufahrt).

Tabelle 3: Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes

1	2	3	4	5
vor Ausgleich				
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche m²**	**Biotopwert**
PYF	Hausgarten	7	485	3.395
Code	**Biotoptyp**	**Planwert**	**Fläche m²**	**Planwert**
nach Ausgleich				
HHB	Strauch-Baumhecke (heimisch)	16	485	7.760
Wertsteigerung				**4.365**



Auf einer Breite von mindestens 4,5 m sind mindestens zweireihige Strauchpflanzungen als freiwachsende Hecke anzulegen. Empfohlen wird die Bepflanzung entlang der südlichen und teilweise westlichen Geltungsbereichsgrenze.
Zu verwenden sind vorwiegend heimisch, standortgerechte Gehölze der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
Pflanzabstand und Reihenabstand </= 1,5 m; Pflanzung im Versatz.
Mittig sind vereinzelt (Pflanzabstand mind. 8 m) Heister anzuordnen, die sich zum Baum entwickeln werden und der Pflanzung eine Höhenstaffelung verleihen.
Mindeststückzahl Heister: 8 Stück
In die zum Plangebiet (Hausgarten) gerichtete innere Reihe können maximal 20 % nicht heimische Blühsträucher eingemischt werden.

Die Pflanzung ist zu pflegen (Wässern) und dauerhaft zu erhalten.
Die Hecke soll sich freiwachsend entwickeln (kein Formschnitt als `Kasten`).

Artenauswahl heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenauswahl heimischer Bäume (Heister):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstgehölze	

außerhalb des Plangebietes

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 82, Flur 4, Gemarkung Steutz gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt.

Innerhalb der Gemarkung Steutz soll entlang dem ländlichen, unbefestigten Weg in Richtung Pakendorf eine Strauchhecke angelegt werden.
Aus Pakendorf führt entlang des Weges eine einreihige Hecke in Richtung Wertlauer Weg. Diese Landschaftsstruktur soll durch Neuanpflanzung ergänzt werden. Die Maßnahme dient der Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft und dem Windschutz bzw. der Minderung der Winderosion auf den Ackerflächen.
Das Wegeflurstück 82 der Flur 4 der Gemarkung Steutz ist öffentlich. Die Stadt Zerbst/Anhalt als Grundstückseigentümer stimmt der Pflanzmaßnahme zu.
Aufgrund der Breite des Ackerrandstreifens wird eine einreihige Pflanzung vorgeschlagen, um das Hineinwachsen der Gehölze in die Ackerfläche bzw. den Weg zu verhindern und somit den Pflegeaufwand zu reduzieren.

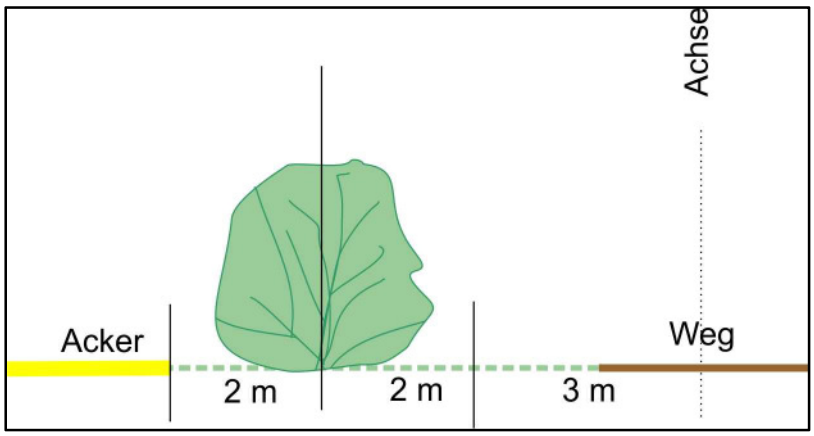


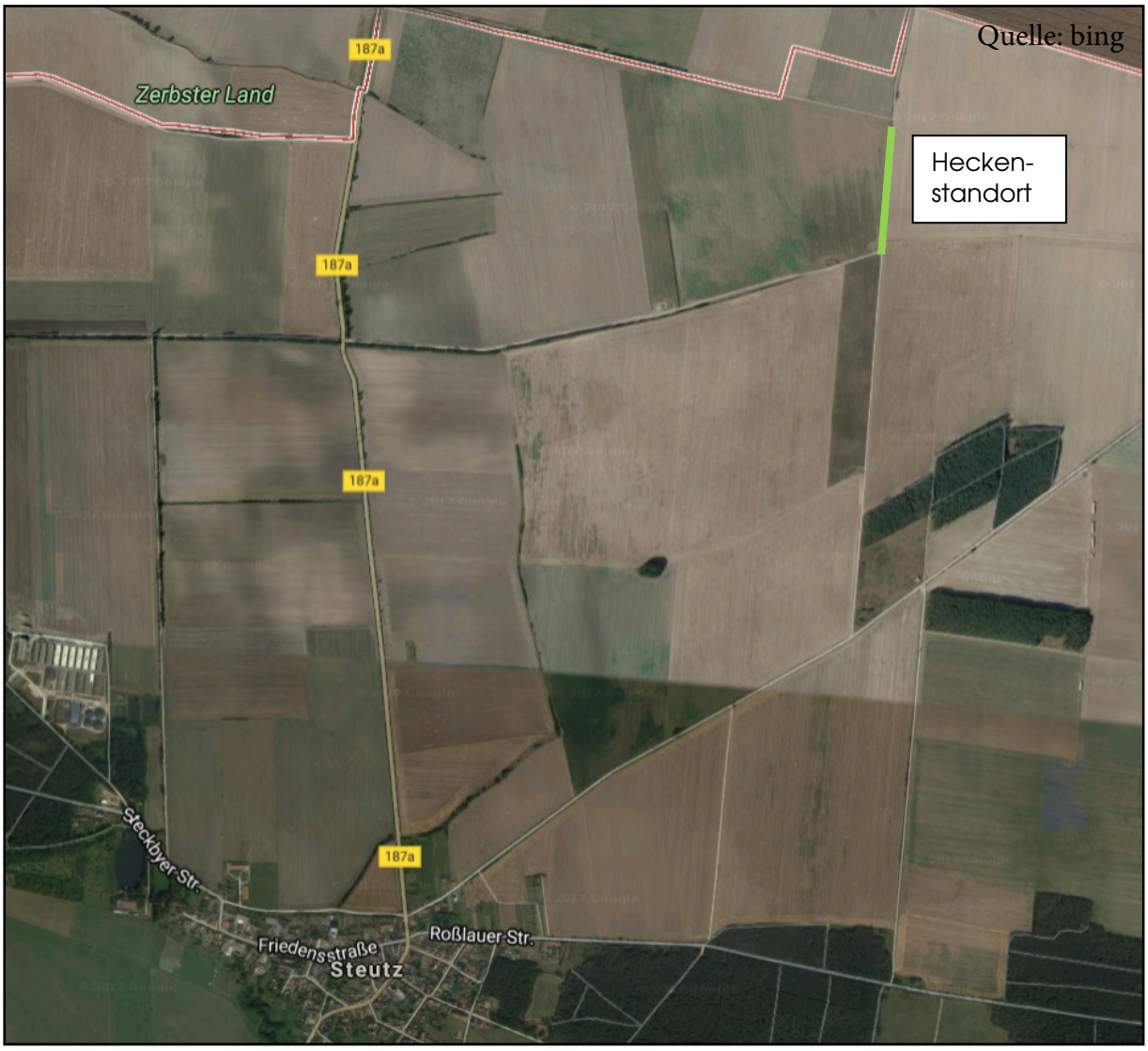
Tabelle 4: Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes

1	2	3	4	5
vor Ausgleich				
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche m²**	**Biotopwert**
GSY	sonst. Grünland (Wegrand)	7	1.360	9.520
Code	**Biotoptyp**	**Planwert**	**Fläche m²**	**Planwert**
nach Ausgleich				
HHA	Strauchhecke (heimisch)	14	1.360	19.040
Wertsteigerung				**9.520**

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen aufgrund der Bebauung / Flächenversiegelung innerhalb des Satzungsgebietes ist es erforderlich, auf 340 m Länge eine wegbegleitende Hecke anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Zu verwenden sind heimisch, standortgerechte Gehölze der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
Pflanzabstand </= 1,5 m
Die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,6 m / Erdanker) vor Verbiss zu schützen.
Die Pflanzung ist über mindestens 3 Jahre zu pflegen (Wässerungsgänge je nach Witterung von mindestens 20 l / Strauch; Freihalten der Pflanzung von Bewuchs durch mindestens 1 x jährliche Mahd).
Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

Der geplante Heckenstandort befindet sich innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes "Zerbster Land" (SPA 002 LSA). Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz Halle - Vogelschutzwarte Steckby - entspricht die geplante Strauchhecke den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes, insbesondere der Erhaltung der Arten der halboffenen Kulturlandschaft. Es wurde eingeschätzt, dass die Hecke am geplanten Standort auch mit den Erhaltungszielen für die Großtrappe vereinbar ist.

Hinweis Denkmalschutz:
Die Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Steutz, Flur 4, Flurstück 82 liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Durch Scherbenfunde und Teildokumentationen sind eiszeitliche und mittelalterliche Siedlungen nachgewiesen. Bodeneingriffe im Kulturdenkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Ob das Kulturdenkmal beeinträchtigt wird, kann erst anhand der Ausführungsplanung entschieden werden.


Quelle: bing
Zerbster Land
187a
187a
187a
187a
Hecken-
standort
Steckbyer Str.
Friedensstraße
Steutz
Roßlauer Str.

Zusammenfassung

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

Wertminderung	**- 13.860**

Die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke vorwiegend heimischer Arten führt zu einer Wertsteigerung von

Wertsteigerung	**4.365**

Die externe Ausgleichsmaßnahme der wegbegleitenden Strauchhecke heimischer Arten führt zu einer Wertsteigerung von

Wertsteigerung	**9.520**

Wertsteigerung gesamt	**13.885**

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

- Die vollständige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich, wenn auch die zulässige Gesamtversiegelung (1.270 m²) vollständig erreicht wird.
- Die externe Maßnahme ist als Gesamtmaßnahme vollständig umzusetzen.
- Die Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches kann in der Fläche reduziert werden, wenn die Gesamtversiegelung unterschritten wird (Nachweis entsprechend Bewertungsmodell LSA).
- Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird zwischen Bauherr und Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.