

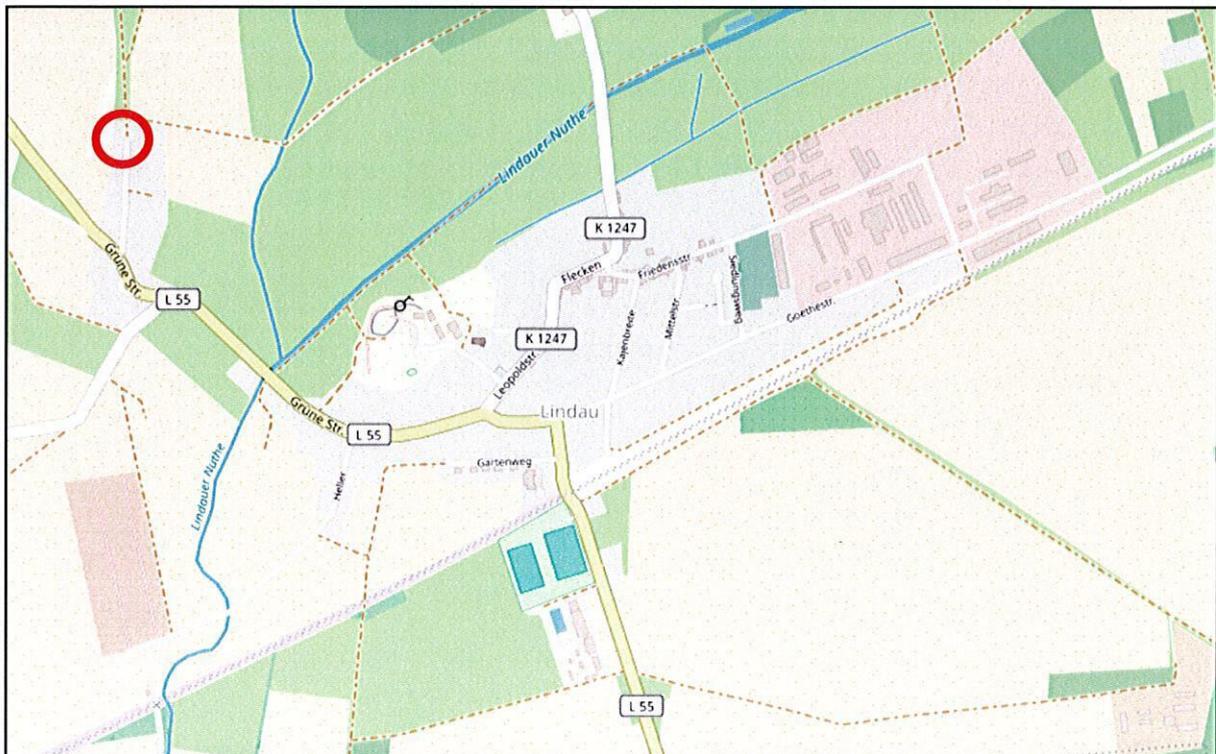
Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Lindau

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

"LINDAU - VORDAMM"

Begründung

gemäß § 34 Absatz 5 BauGB



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

SATZUNG (10/2018)

Verfahrensbetreuung:

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

Verfahrensstand:

**SATZUNGSEXEMPLAR
10/2018**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis.....	3
2. Anlass / Ziel der Planung.....	3
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4. Lage und Abgrenzung.....	6
5. Planungsinhalte.....	6
6. Erschließung.....	7
7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
Umweltschutz.....	10
Naturschutz.....	10
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	10
gesetzlich geschützte Biotope.....	10
Eingriffsregelung.....	11
Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft.....	11
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft.....	12
Eingriffsbilanz.....	12
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.....	13
Flächen zum Ausgleich.....	13
innerhalb des Plangebietes.....	13
außerhalb des Plangebietes.....	13
Zusammenfassung.....	15

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 am Vordamm in Lindau 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 Vordamm befindet sich im Nordwesten der Ortslage Lindau. Der Siedlungsbereich ist räumlich durch die Nuthe-Niederung vom Ortskern getrennt. Er weist eine dörfliche Struktur auf (Angerdorf) und ist durch die gemeindeeigene Straße - Vordamm (Anliegerstraße) erschlossen. Der Planbereich des Vordamms ist nicht von Durchgangsverkehr betroffen. Die Anliegerstraße geht im Norden in einen unbefestigten Feldweg über. Dieser mündet auf die Landesstraße L 55 und verbindet den Vordamm mit den Ortsteilen Neue Sorge und Alte Sorge.

Kürzlich wurde eine Baulücke im nordwestlichen Bereich des Vordamm durch Neubebauung geschlossen.

Für den Planbereich liegt eine konkrete Bauanfrage eines ortsansässigen Einwohners vor. Die Planung ist mit dem Ziel verbunden, ortsansässige Bauwillige dauerhaft im Heimatort zu verankern.



Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung, Abrundungssatzung) für den Ortsteil Lindau - Vordamm 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 Osten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten historischen Ortsteil Lindau - Vordamm an.

Gegenüberliegend befindet sich Bebauung (Gewerbe/Wohnen). Diese wird von einem unbefestigten Weg, der vom Vordamm in Richtung Osten führt, räumlich begrenzt.

Zu 3)

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming (NUP007LSA). Die Landesstraße L 55 bildet die Naturparkgrenze.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet `Zerbster Nuthetäler` (LSG 0077) an.

Die rund 600 m südöstlich des Plangebietes verlaufende Lindauer Nuthe ist als lineares Flora-Fauna-Habitat-Gebiet `Obere Nutheläufe` (FFH0059 / DE3939-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gesetzlich geschützt.

Rund 1.500 m südwestlich befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet `Zerbster Land` (SPA0002 / DE3938-401).

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und/oder des Schutzzweckes der Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete durch die geplante maßvolle Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bis zur in der Landschaft vorhandenen Landschaftsstruktur des Gehölzbestandes sind nicht zu erwarten.

4. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am Nordwestrand des historischen Ortskerns Lindau. Er wird eingerahmt durch den Straßenzug des Vordamm und deren Bebauung sowie den nördlich angrenzenden Gehölzbestand.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 255 der Flur 5 der Gemarkung Lindau. Er umfasst eine Fläche von 1.134 m².

Das Baugrundstück weist eine Breite von 32 m und eine Tiefe von 27 m auf. Die Teilung ist bereits ausgeführt. Die Fortschreibung des Liegenschaftskatasters ist beantragt. Dem Liegenschaftsamt der Stadt Zerbst/Anhalt liegen derzeit noch keine aktuellen Liegenschaftsdaten vor. Die neue Teilfläche (Baugrundstück) wird die Flurstücksbezeichnung 259 (Flur 5) erhalten. Flurstück 255 wird die Flurstücksbezeichnung 260 erhalten.

Im Verlauf des Satzungsverfahrens wird die Aktualisierung der Liegenschaftsdaten berücksichtigt und Verwendung finden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von Brachflächen und angrenzenden Ackerflächen,
- im Norden von einem Gehölzbestand (Robinien),
- im Osten durch den Straßenzug des Vordamm und angrenzender Bebauung Vordamm Nr. 38 und
- im Süden durch die Bebauung des Wohnhauses Vordamm Nr. 35.

5. Planungsinhalte

Mit der Satzung wird das Plangebiet 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.

Der historische Ortskern des Vordamms befindet sich an der Landesstraße L 55. Er ist von Drei- und Vierseithöfen geprägt. Die nördlich daran anschließende Bebauung resultiert aus der Ortserweiterung im 19. und 20. Jahrhundert. Diese Bebauung ist von Wohngebäuden als Einfamilienhäusern geprägt und bildet die nähere Umgebung des Plangebietes, in das sich die Neu-Bebauung einfügen muss.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese resultiert aus dem Konsens der Darstellung des Flächennutzungsplans - Dorfgebiet, der Prägung der näheren Umgebung durch Wohnbebauung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB. Überschreitungen gemäß § 17 Absatz 2 und § 21a BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Bestandsbebauung der Hauptgebäude entlang des Vordamm befindet sich annähernd in einer Flucht. Da sich die geplante Bebauung in den Bestand der näheren Umgebung einfügen muss, ist die Bauflucht entlang des Vordamms einzuhalten. Demnach ist das Hauptgebäude von der Grundstücksgrenze mindestens 3 m einzurücken. Eine sichernde Festsetzung in Form einer Baulinie ist aufgrund der Pflicht des Einfügens nicht erforderlich.

6. Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an den befestigten Vordamm (Verbundsteinpflaster). Dieser bindet südlich auf die Landesstraße L 55 (Loburg - Lindau - Zerbst/Anhalt).

Der Vordamm ist mit Rundbord eingefasst, so dass das Anlegen einer Auffahrt unproblematisch ist und keine zusätzlichen Maßnahmen am Straßenkörper (Absenkung) erfordert.

Zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze befindet sich ein als Verkehrsfläche gewidmeter öffentlicher Grünstreifen.

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Abwasser und Erdgas sind vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung hat über die Heidewasser GmbH, Weizenberge 8 in 39261 Zerbst/Anhalt zu erfolgen. Vor dem Plangrundstück ist nach Stellungnahme des Versorgungsträgers keine Trinkwasserleitung vorhanden. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung und eine Dimensionserweiterung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich. Die Erschließungsmaßnahme kann über die Baukostenzuschussregelung (BKZ) laut § 9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) geregelt werden. Die Realisierung der BKZ ist rechtzeitig, mindestens 1 Jahr im Voraus, zu beantragen. Dann besteht die Möglichkeit, die Baumaßnahme in die Wirtschaftspläne einzuordnen. Die Realisierung ist neben der Bereitstellung der Mittel durch die Heidewasser GmbH auch abhängig vom Umfang der Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke an der Finanzierung.

Die Abwasserentsorgung hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) über einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz zu erfolgen. Ein Schmutzwasserkanal ist bis zum Grundstück Vordamm 35 vorhanden. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Im Straßenbereich befindet sich eine Mitteldruck - Erdgas - Versorgungsleitung DN 90 PE der Erdgas Mittelsachsen GmbH. Eine Versorgung ist möglich und kann auf Antrag erteilt werden.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Bereich Vordamm / L 55 befindet sich ein Löschwasserbrunnen mit einer Ergiebigkeit von 800 l/min, der den Geltungsbereich absichert. Zudem befindet sich ungefähr im Kreuzungsbereich L 55 / Gemeindestraße in Richtung Buhendorf ein Unterflurhydrant.

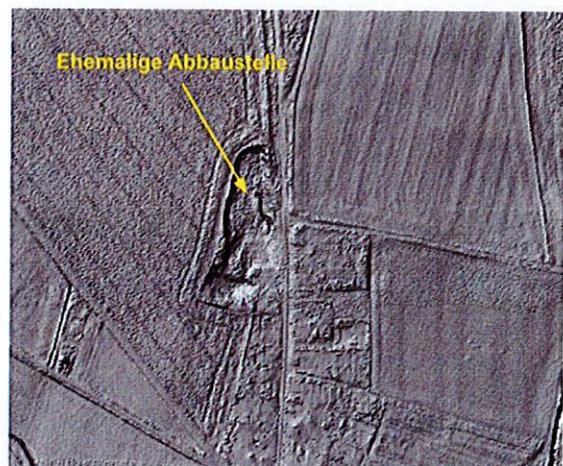
Hinweise:

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes eine ehemalige (verfüllte) Abbaustelle, die bis in den Baustandort reichen kann. Diesbezüglich wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Weiterhin weist das Landesamtes für Geologie und Bergwesen darauf hin, dass im Grundstücksbereich ein mehrere Meter mächtiger Geschiebemergel verbreitet ist. Bei bindiger Ausbildung des Geschiebemergels kann es zu Problemen bei der Versickerung des Regenwassers gerade im Frühjahr oder in regenreichen Zeiten kommen. Daher wird die Klärung der Durchlässigkeit des Untergrundes mittels Baugrunduntersuchung empfohlen.



Lageplan



Digitales Geländemodell (DGM 1)

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt)

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zwischen 2 und 5 m.

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.

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, 9 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, Dieseldieselkraftstoff 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.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld regelt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes 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.

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 6.11.1997.
- 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, 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 Anzeigerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

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

Rund 600 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe` (FFH0059 / DE3939-301). Die dort fließende Lindauer Nuthe ist als lineares Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Standarddatenbogen FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe` (3939-40 / FFH0059)

Kurzcharakteristik: naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausgestaltung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Eichenwälder, Auwälder)

Schutzwürdigkeit: vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern, Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten

Gefährdung: Grundwasserabsenkungen im Bereich der Trinkwasserfassung wirken sich bestandsbedrohend auf die unmittelbar angrenzenden Feuchtgebiete aus. Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

Erhaltungsmaßnahmen: Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschl. aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang 1 und der Arten nach Anhang 2 FFH-Richtlinie

Rund 1.500 m südwestlich befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet `Zerbster Land` (SPA0002 / DE3938-401).

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 bzw. des FFH-Gebietes. Für Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bestehen keine Anhaltspunkte.

gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des Gehölzbestandes, entlang des Feldweges vom Vordamm zur L 55 (Alte Sorge / Neue Sorge) befindet sich ein rund 160 m langer Teilabschnitt des linearen Biotopkomplexes der Hecken bei Vordamm und Neue Sorge.

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 nordwestlichen Ortsrand des Lindauer Vordamm. Er umfasst eine Grünfläche, die zum Teil als Bolzplatz (2 Tore) genutzt wird. Der Bolzplatz ist von der Gemeinde vorerst (bis zur Planumsetzung) aus der Nutzung genommen. Derzeit befinden sich keine Tore am Standort. Im Süden des Plangebietes befindet sich die alte Kegelbahn (Beton).

Die Grünfläche wird als solche von der Gemeinde durch Mahd gepflegt. Es ist eine relativ kompakte, artenarme Rasendecke vorhanden. Das Gelände fällt von der Straße aus nach Westen hin ab. Es liegt ebenfalls tiefer als das angrenzende bebaute Wohngrundstück.

Die Randbereiche des Plangebiets gehen im Westen in eine stark ruderalisierte Brachfläche über (Brennnesselbestände/Robinienaufwuchs). Ein Erdwall grenzt die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ab. Im Norden geht das Plangebiet in einen Gehölzbestand aus vorwiegend Robinien und Ahorn über. Der Gehölzrand ist ebenfalls ruderalisiert und Brennnessel-dominiert.

Der angrenzende Gehölzbestand befindet sich in einer Senke. Der Baumbestand ist älter als 20 Jahre. Der sukzessive Aufwuchs beinhaltet alle Altersstufen. Ausgehend vom Bestand in der Senke breitet sich die Robinie und abschnittsweise der Ahorn sukzessiv aus.

Vom Gehölzbestand werden im Osten 4 m Breite / im Westen 7 m Breite auf der gesamtiefe von 27 m zur Umverlegung des Bolzplatzes benötigt.

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
GSB	Scherrasen	7	871	6.097
VPY	Kegelbahn	0	15	0
PSY	Bolzplatz	4	100	400
HEC	Baumbestand überwiegend nicht heimisch	11*	148	1.628
			1.134	8.125

* Tabellenwert HEC = 13

Der Baumbestand setzt sich zusammen aus einer Hybridpappel und einer Robinie (Altbestand/älter 20 Jahre); Robinienaufwuchs (9 - 20 Jahre = Tabellenwert minus 2 Wertpunkte) und Ahornaufwuchs (unter 4 Jahre = Tabellenwert minus 6 Wertpunkte) Die krautige Vegetation ist Brennnessel-dominiert.

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

In Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung soll der Geltungsbereich auf einer Tiefe von 27 m ab Grundstücksgrenze Vordamm und einer Breite von 32 m zu Wohnzwecken bebaut werden können. Absehbar ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebenanlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese resultiert aus dem Konsens der Darstellung des Flächennutzungsplans - Dorfgebiet (GRZ 0,6), der Prägung der näheren Umgebung durch Wohnbebauung (GRZ 0,4) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB.

Demnach können 50 % der bebaubaren Grundstücksflächen versiegelt/überbaut werden.

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

Der nach Norden zu verlagernde Bolzplatz muss entsprechend DIN 18 035 Teil 1 als Freizeitspielfeld I eine Richtgröße von 7 x 14 m aufweisen. Die Grünfläche wird mit einer Größe von 10 x 27 m festgesetzt.

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

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
BID	Bebauung (0,5)	0	432	0
GSB	Scherrasen (Hausgarten)	7	432	3.024
PSY	Bolzplatz	4	98	392
GSB	Scherrasen (Grünfläche öffentl.)	7	172	1.204
			1.134	4.620

Eingriffsbilanz

Wertminderung (Bestand - Planung)	- 3.505
-----------------------------------	----------------

Die geplante Bebauung der derzeitigen Gartengrundstücksflächen verursacht eine Biotopwertminderung von – 3.505 Wertpunkten.

Diese Wertminderung ist auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,5 (Dorfgebiet = zulässige Grundflächenzahl 0,6) und den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB entsprochen.

In den Gehölzbestand wird nicht eingegriffen. Lediglich der ruderaler, von Brennessel dominierte, sukzessive robinienbestockte Randbereich wird in den Planbereich einbezogen. Um Baufreiheit zu schaffen, wird die Fällung einer Hybridpappel erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft (Gehölzbestand) werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden.

Flächen zum Ausgleich

innerhalb des Plangebietes

Der im Norden 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.

Aufgrund der Grundstückstiefe von 27 m, dem Zurücksetzen des Baukörpers von der Grundstücksgrenze um mindestens 3 m zur Einhaltung der Gebäudeflucht der Bebauung der näheren Umgebung sowie dem Trend zu Wohngebäuden im Bungalowstil mit relativ großen Grundflächen, wird innerhalb des Geltungsbereiches keine Ersatzpflanzung festgesetzt.

außerhalb des Plangebietes

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen des Flurstückes 201, Flur 5, Gemarkung Lindau gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die Kompensationsfläche grenzt im Norden direkt an den Gehölzbestand an. Die Fläche umfasst den Randbereich des unbefestigten Weges in Verlängerung des Vordamms und dient der Verlängerung/Vervollständigung der vorhandenen Heckenstruktur zwischen Vordamm und Neue Sorge.

Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt.

In Verlängerung der vorhandenen Hecke entlang des Weges soll eine Strauchhecke angelegt. Die Maßnahme dient der Erweiterung der vorhandenen linearen Biotopstruktur Feldhecke, der Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft und dem Windschutz bzw. der Minderung der Winderosion auf den Ackerflächen. Der Heckenbestand ist dominiert von Schlehe (*Prunus spinosa*) und Mirabellen (*Prunus domestica*).

Das Wegeflurstück 201 der Flur 5 der Gemarkung Lindau ist öffentlich. Eigentümer ist das Land Sachsen-Anhalt. Die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz als Besitzerin des Flurstücks hat der Strauchheckenpflanzung zugestimmt (28.11.2018 / Anlage).

Aufgrund der Breite des Ackerrandstreifens und der Bestandsstruktur wird eine zweireihige Pflanzung vorgeschlagen.

Die Maßnahme wurde mit einem ortsansässigen Imker entwickelt. Die Pflanzung soll als Bienennährgehölz dienen. Anlage, Pflege und Unterhaltung werden durch den Imker betreut.

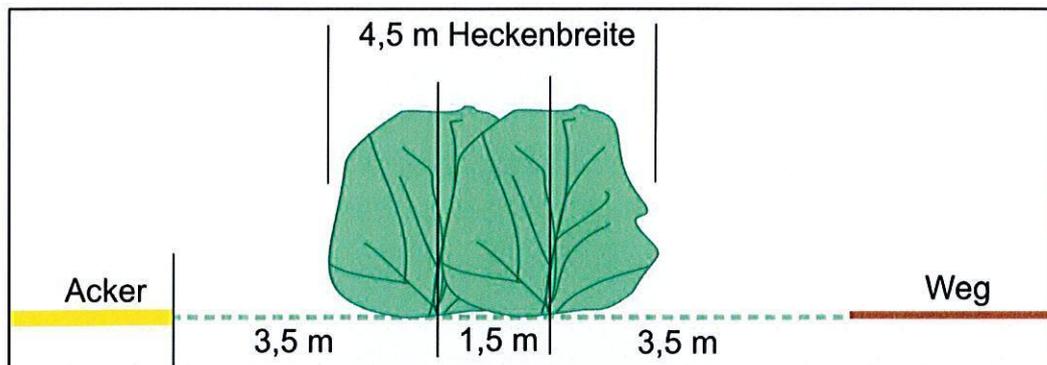
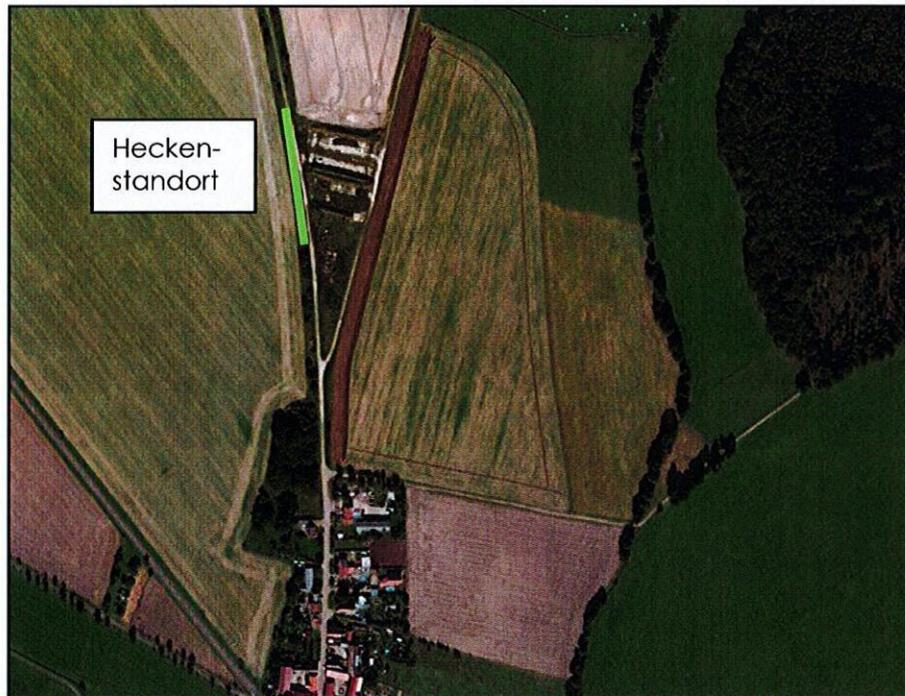


Tabelle 3: Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m ²	Planwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
vor Ausgleich				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert
GSY	sonst. Grünland (Wegrand)	7	504	3.528
Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m ²	Planwert
nach Ausgleich				
HHA	Strauchhecke (heimisch)	14	504	7.056
Wertsteigerung				3.528

- Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen aufgrund der Bebauung / Flächenversiegelung innerhalb des Satzungsgebietes ist es erforderlich, auf 112 m Länge eine wegbegleitende zweireihige Hecke anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Zu verwenden sind heimisch, standortgerechte Gehölze - insbesondere Bienennährgehölze - der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
- Reihenabstand 1,5 m / Pflanzabstand 1,5 m / Pflanzung im Versatz
- 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 entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Nuthetäler", außerhalb der Schutzgebietsgrenze.



Zusammenfassung

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

Wertminderung	- 3.505
----------------------	----------------

Die Kompensationsmaßnahme der wegbegleitenden Strauchhecke heimischer Arten führt zu einer Wertsteigerung von

Wertsteigerung	3.528
-----------------------	--------------

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

Von: KsDW.Bode [<mailto:sabine.bode@gartenreich.de>]

Gesendet: Mittwoch, 28. November 2018 12:42

An: Heike Krüger

Cc: 'KsDW.Joachim'

Betreff: Einbeziehungssatzung "Lindau-Vordamm", hier: Zustimmung zur Heckenpflanzung auf dem Flurstück 201, Flur 5, Gemarkung Lindau

Sehr geehrte Frau Krüger,

ich beziehe mich auf unsere Zwischennachricht in der betreffenden Angelegenheit vom 06.11.2018 (E-Mail von Frau Joachim).

Die Stellungnahme des Pächters liegt uns inzwischen vor, Einwände zur geplanten Strauchheckenpflanzung bestehen nicht.

Dies gilt auch für die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, die als Besitzerin des betroffenen Flurstückes 201, Flur 5, Gemarkung Lindau (Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt) der Strauchheckenpflanzung zustimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabine Bode
Referatsleiterin Recht, Liegenschaften und Untere Denkmalschutzbehörde

Kulturstiftung Dessau-Wörlitz
Schloss Großkühnau
06846 Dessau-Roßlau
Tel.: +49 / (0) 340 646 15 27
Fax: +49 / (0) 340 646 15 10

E-mail: sabine.bode@gartenreich.de
Internet: <http://www.gartenreich.com/>

Diese E-Mail enthält vertrauliche oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message. Any unauthorised copying of this message or unauthorised distribution of the information contained herein is prohibited.

P
Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss.