

Stadt Lützen



Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau

Begründung zum Entwurf

Begründung - Anlage 1	Lage in der Ortschaft
Begründung - Anlage 2	Auszug 1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Lützen
Begründung - Anlage 3	grünordnerischer Bestandsplan
Begründung - Anlage 4	Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
Begründung - Anlage 5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Begründung – Anlage 6	Kompensationsablösung in Ökopoolprojekten
Begründung – Anlage 7	Ökopool „Waldentwicklung am Bibraer Forst“

Planungshoheit: Stadt Lützen
Markt 1
06686 Lützen

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

Planungsstand: Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNGEN	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Ziele der Aufstellung	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN	4
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung	4
2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Ziele der Raumordnung	6
4.	Flächennutzungsplan	8
5.	Planungsverfahren	9
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	9
1.	Lage und Größe	9
2.	Bestand	11
3.	Geplante bauliche Nutzung	11
4.	Denkmalschutz	12
5.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	13
6.	Altlasten	13
7.	Baugrund	14
8.	Kampfmittelverdachtsflächen	16
9.	Lärmimmissionen	16
10.	Luftimmissionen - Hinweise	18
D	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
1.	Verkehrerschließung	18
2.	Leitungsauskunft	20
3.	Trinkwasser	20
4.	Löschwasser	20
5.	Schmutzwasser	21
6.	Regenwasser	21
7.	Elektroenergieversorgung	22
8.	Gasversorgung	23
9.	Abfall	23
10.	Telekommunikation	23
E	NATURHAUSHALT	24
1.	Schutzgüter	24
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	25
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	26
4.	Grünplanung - Flora	27
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
6.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	30
7.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	30
8.	Ausgleichsplanung – externe Kompensationsmaßnahme (E)	31
9.	Artenschutz - Fauna	31
10.	Maßnahmen zum Artenschutz	32

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394.

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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178).

Zeichnerische 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).

2. Ziele der Aufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll Baurecht für 8 bis maximal 12 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit jeweils einem Eigenheim abgeglichen werden. Das Planungsrecht soll für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Grundstücke geschaffen werden.

Die betreffenden Flurstücke 512, 518, 524, 525, 526 und 527 der Flur 7 in der Gemarkung Zorbau werden derzeit als bewirtschaftete Grünlandfläche genutzt. Darüber hinaus schließt sich vorrangig ringsherum Wohnbebauung sowie der örtliche Friedhof an.

Die Einbeziehungssatzung befindet sich inmitten der Ortschaft Gerstewitz, im Osten des Ortsteils Zorbau mit angrenzenden und gegenüberliegenden, ländlich geprägten Wohngrundstücken. Das Plangebiet grenzt direkt an die Gemeindestraßen „Kirchrain“ und „Am Sportplatz“ an.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche („Außenbereich im Innenbereich) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland für Eigenheime zu entwickeln.

Mit der Satzung soll eine geringfügige Erweiterung bzw. Verdichtung der Ortslage innerhalb der Ortschaft Gerstewitz bzw. Zorbau ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt relativ zügig vereinfachtes Baurecht abklären, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

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

Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Im Ortsteil Gerstewitz (Ortschaft Zorbau) der Stadt Lützen soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) sie mit der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) 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
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgütern, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss nach:

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

Diese Planungsabsicht wird mit dem Leitgedanken der vorliegenden Planung aufgegriffen.

Ebenso muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde/Stadt oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

→ Der Maßstab für das „sich einfügen“ des Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit der Einbeziehungssatzung „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu c) 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 Einbeziehungssatzung „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau erfolgt keine Beeinträchtigung zuvor genannter Schutzgüter.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist somit gegeben.

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STP Halle) vom 28.03.2020

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

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

3. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

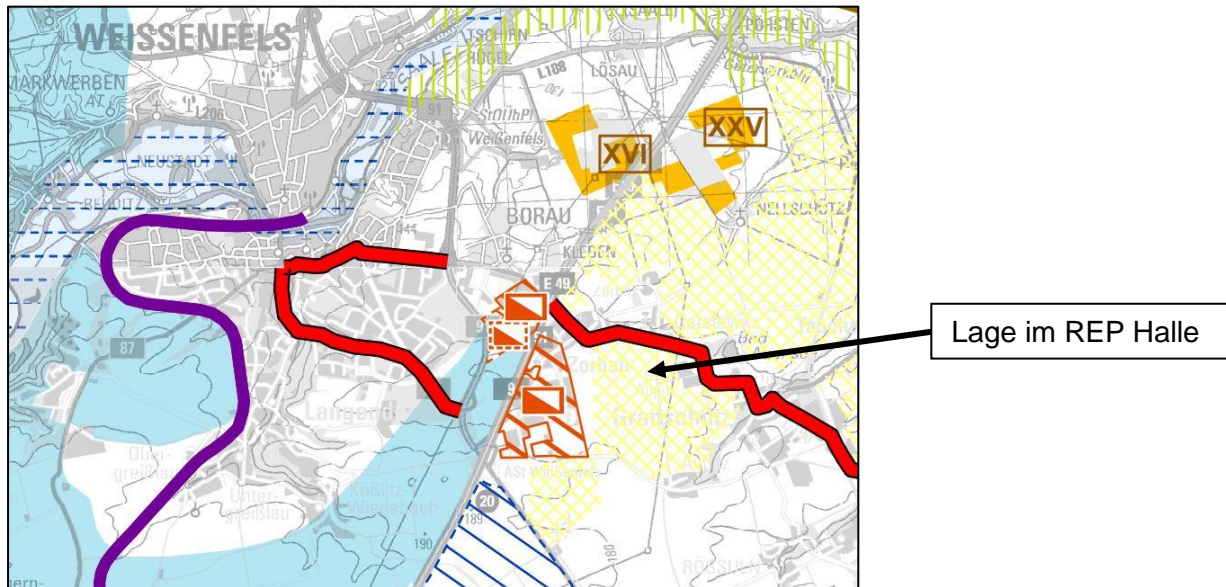
Bei der in Rede stehenden Fläche der Einbeziehungssatzung handelt es sich um ein mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen geprägtes Gelände, welches durch die angrenzende Siedlungsstruktur der Dorfbauung über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Für die Planregion wurden im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP Halle) folgende regional bedeutsame Standorte bestimmt:

- 5.5.1.3. Z Industrie- und Gewerbestandort Zorbau (BLK)
- 5.5.3.1. Z Abwasserbehandlungsanlagen – Thermische Abfallverwertungsanlage im Gewerbegebiet Zorbau Süd (BLK)

- 5.3.6.5. Z Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung – Kiessandlagerstätte Zorbau-Nellschütz (BLK)
- 5.7.1.3. Z Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010



Im Leitbild des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Halle soll die Planungsregion unter Nutzung ihrer zukunfts-fähigen Standortpotenziale als attraktiver Lebens-Wirtschafts- und Landschaftsraum im ökologischen verträglichen Rahmen entwickelt werden.

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle

Im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) konkretisiert.

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Stadt Lützen im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 als Grundzentrum ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Die Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

Außerhalb der zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten. Es ist erforderlich Ortschaften, die sich in der Randlage von Gebietskörperschaften befinden und somit in benachteiligten Gebieten liegen, ein gewisses Maß an siedlungspolitischer Bedeutung beizumessen.

Dem Ortsteil Zorbau wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Er ist als übriger Ort eingestuft. Da die Ortschaft Zorbau im Gegensatz zu anderen Orten kein Grundzentrum ist, ist entsprechend dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Entwicklung dem Grundsatz nach auf die Eigenentwicklung auszurichten.

In der vorliegenden Satzung wird diesem Grundsatz gefolgt. Das Planvorhaben wird vorrangig für Familien aus den Ortsteilen rund um Zorbau entwickelt, d.h. es wird ausschließlich auf die Eigenentwicklung aus der Ortschaft abgestellt.

Mit der in Rede stehenden Einbeziehungssatzung der Wohnflächenentwicklung für ein Baugrundstück wird jedoch kein Konfliktpotenzial gesehen. Mit der Ausweisung der Baugrundstücke entstehen keine Splitterflächen. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine Verdichtung der innerörtlichen Ortslage, zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen derzeit nicht baulich oder wirtschaftlich genutzt. Es sind Grünlandflächen, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Eine andere denkbare Nutzung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es ist sinnvoll die Entwicklung mit der Einbeziehungssatzung klar zu definieren.

Für die Planfläche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung selbst sind keine raumordnerischen Ziele und Festlegungen getroffen.

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

4. Flächennutzungsplan

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lützen vom 02.05.2018 ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Mit der derzeitigen Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan Lützen befindet sich derzeit im Planverfahren (Fassung Vorentwurf), das heißt dass ein Planverfahren im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Mit der Erreichung der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen wird der Satzungsbereich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und fortgeschrieben, dessen Planziele ebenso fortbestehen.

In der Anlage 2 der Begründung ist der aktuelle Stand der Änderung des in Rede stehenden Flächennutzungsplanes dargestellt.

5. Planungsverfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

§ 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Man kann davon ausgehen, dass die frühzeitige Information bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgeklärt worden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen im Bauamt der Stadt Lützen, Markt 1 in 06686 Lützen als Papierausfertigung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen und Auskunft verlangt werden kann.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Stadt einsehbar zu gestalten. Dadurch wird gewährleistet, dass die Informationen zu jeder Tages- und Nachtzeit während der Auslegungsdauer zur Möglichkeit der Einsichtnahme uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

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

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

C Beschreibung des Baugebietes

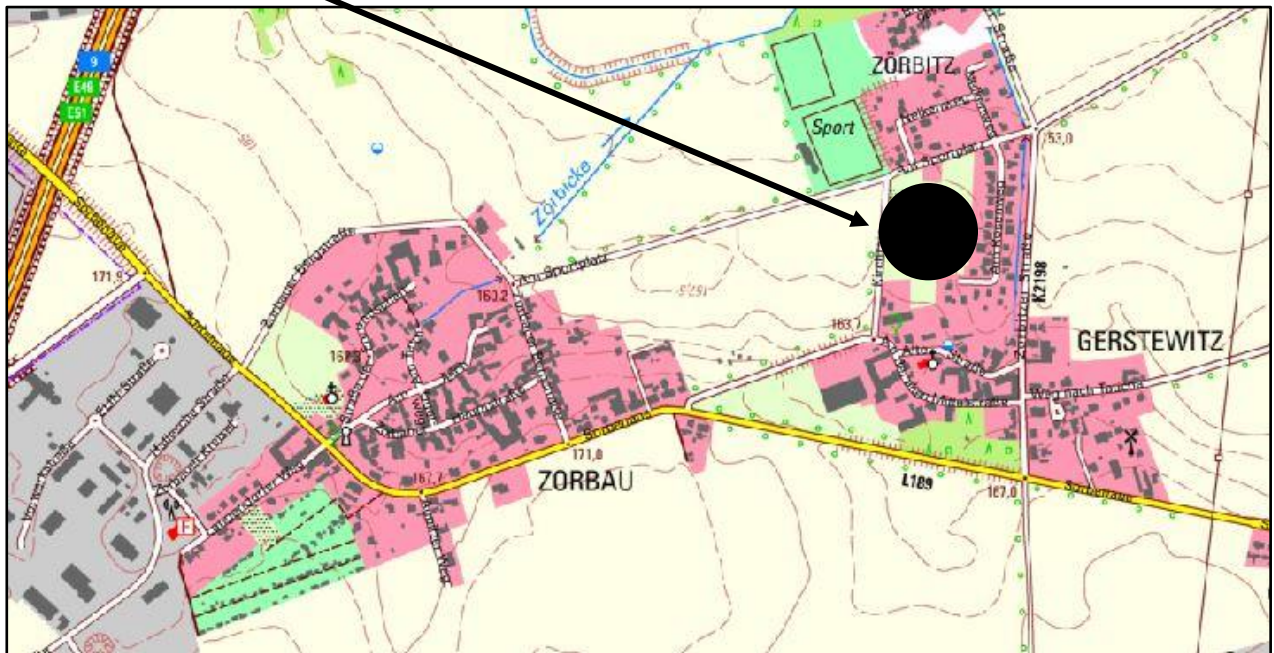
1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortschaft Gerstewitz, im Osten des Ortsteils Zorbau. In Gerstewitz bzw. in der Gemarkung Zorbau liegt das in Rede gestellte Gebiet zwischen der Straße „Kirchrain“, dem örtlichen Friedhof und der Straße „Am Sportplatz“, rückwärtig des vorhandenen Wohngebietes „Am Rosenweg“, welches vormals über einen Bebauungsplan entwickelt worden war.

Das künftige, kleine Baugebiet wird direkt von den angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen. Es ist ein relativ ebenes Gelände und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 10.934 m² und umfasst die Flurstücke 512, 518, 524, 525, 526 und 527 der Flur 7 in der Gemarkung Zorbau.

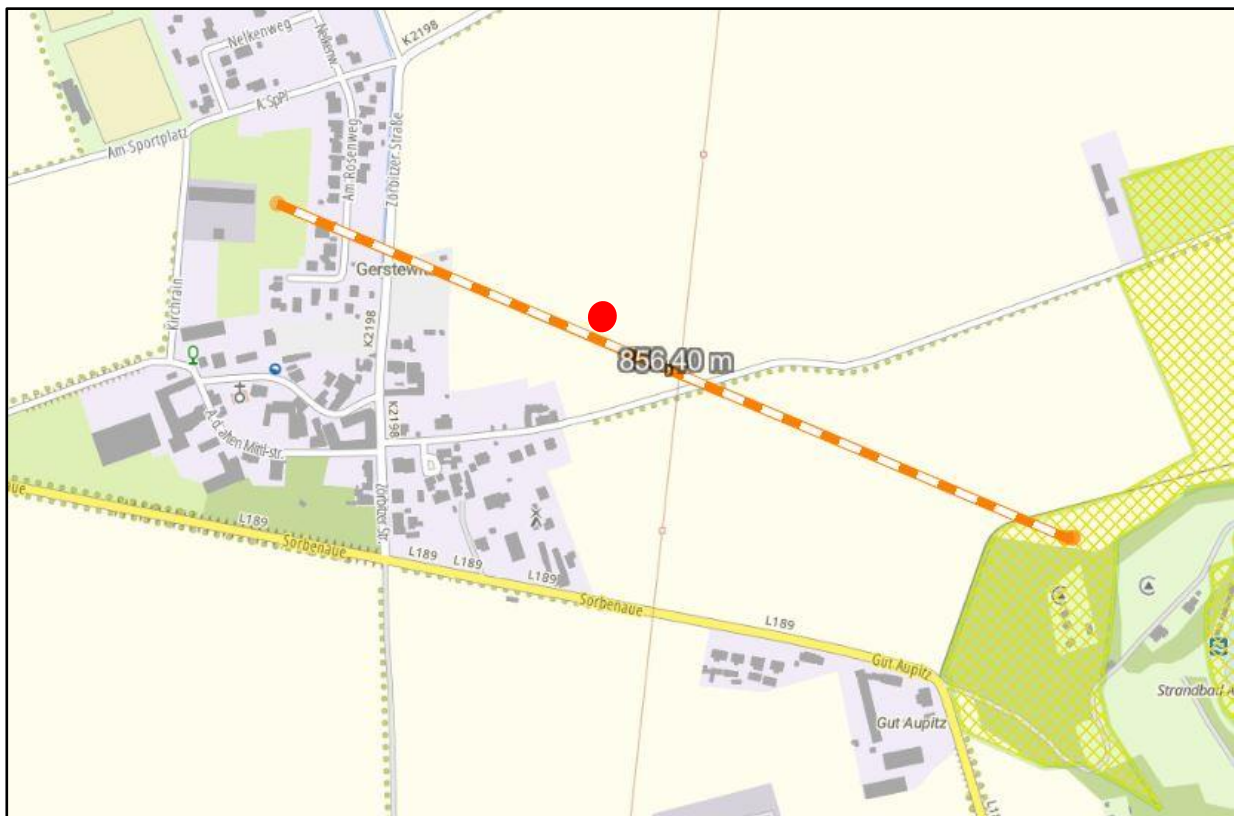
Abbildung 1: Lage in der Ortschaft



Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

In östlicher Richtung, nordwestlich der Ortslage Granschütz in ca. 850 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Lage vom Plangebiet zum LSG „Saaletal“ (LSG0034WSF)



Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

2. Bestand

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen war das Plangebiet in einem gepflegten Zustand (Grünlandbewirtschaftung). Es handelt sich um eine Wiesenfläche (Rasen), der mehrmals im Jahr gemäht wird und das Mahdgut als Viehfutter weitergenutzt wird.

Oberflächlich ist keinerlei baulicher Bestand oder Gehölzbewuchs vorhanden.

Gemäß Archivmaterial des Landesamtes für Geologie und Bergwesen war das Plangebiet im 19. Jahrhundert Gegenstand des Braunkohleabbaus. Die Grube Nr. 436 liegt in dem Bereich des in Rede gestellten Plangebietes. Die bergbauliche Tätigkeit der 1. Sohle lag in dem Zeitraum von ca. 1865 bis 1874. Im Plangebiet befinden sich zwei Schächte mit einer Teufe von ca. 14,9 m bzw. 13,0 m. Ein weiterer Schacht befindet sich in südlicher Randlage zur benachbarten Wohnbebauung des Rosenweges.

Laut Aussage und Baugrundgutachten des Baugrundkundlers (Geotechnisches Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gerhard Buckow aus Freyburg) wurden im Rahmen der Erschließung des benachbarten Wohngebietes die auf dem jetzt zu untersuchenden Areal befindlichen Schächte alle verwahrt. Die einzelnen Verwahrungen wurden jeweils mittels zwei Schrägbohrungen im Jahr 1994 überprüft.

Die auf den Planbereich einwirkenden Schächte (Nr. 3, 4 und 5) sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind vom Vermessungsbüro eingemessen worden, so dass auch der Lagestatus gewährleistet werden kann. Um den jeweiligen Schacht ist kreisförmig mit einem Durchmesser von 15 m ein Bereich von der Bebauung freizuhalten.

Auf Grund des Altbergbaus ist es zwingend erforderlich, dass unbedingt objektbezogene Aufschlüsse abgeteuft werden und die Untersuchungsergebnisse in die jeweilige Gründungsempfehlung einfließen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren werden aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen detailliertere Auskünfte erwartet.

3. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung geschaffen werden (vorrangig Einfamilienhäuser). Mit der Einbeziehungssatzung soll eine aktive Weiterentwicklung vollzogen und das Baugebiet „Gerstewitzer Kirchrain“ gestaltet bzw. abgerundet werden.

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

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

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist.

Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung nicht charakteristisch und nicht klar festzustellen. In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung als zulässig darstellen. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Plangebiet werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, damit Handwerker oder andere Besucher parken können.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

Im Allgemeinen sei der Hinweis gegeben, dass 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich die Anzeige zur Baufeldfreimachung beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. archäologische Bodendenkmalpflege, Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) vorliegen muss.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Die im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Denkmalfachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt Anwendung.

Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (OVG LSA vom 17.04.2003, L 150/02).

5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [Z 0 zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die seit August 2017 geltende Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von den bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) hingewiesen. Die Festlegungen dieser Verordnung sind im Rahmen der Baumaßnahmen einzuhalten. Entsprechende Unterlagen und Dokumentationen sind auf Verlangen der Behörde vorzuhalten.

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

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

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof Gerstewitz. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsfläche FIS-Bodenschutz lfd. Nr. 13299 dargestellt. Nähere Angaben sind derzeit nicht bekannt.

Generell gilt, dass wenn sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren (§ 2, § 3 BodSchAG 2002).

Im Rahmen der Beteiligung werden diesbezüglich Aussagen zum Thema Altlasten und deren Umgang von den Fachbehörden und Fachämtern erwartet.

7. Baugrund

Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der Bergwerksanlage Granschütz-Zorbau-Gerstewitz („Nr. 436 bei Zorbau“). Es wurde hier im Zeitraum von 1865 – 1874 Braunkohle im Tiefbau (ca. 13 m Teufe) abgebaut. Für den Altbergbau gibt es keinen Rechtsnachfolger.

Auf der Planzeichnung erfolgte die Kennzeichnung der Flächen mit Altbergbau Grube Nr. 436 sowie die Lage der verwahrten Schächte 3 – 5. Entlang der Grenze des Altbergbaus verläuft der „Einwirkungsbereich“.

Die Kennzeichnung beruht auf einer Digitalisierung des Vermessungsbüros Sengewald auf der Basis der vom Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung gestellten Koordinaten der Schächte 3 und 5. Gleichzeitig wurden die Schächte als Passpunkte zur Georeferenzierung der Karte des Altbergbaus (Rasterdaten) verwendet, so dass die Grenze des Abbaufeldes digitalisiert werden konnte.

Damit wird eine relativ hohe Genauigkeit erreicht. Abweichungen in der Realität können jedoch trotzdem auftreten, da die Genauigkeit der Ausgangsdaten nicht bekannt ist.

Der Einwirkungsbereich im Randbereich stellt einen Bereich dar, in dem das planmäßige Zubruchgehen der Pfeiler (Abbauverfahren) oft nicht stattgefunden hat. In Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen ist bei einer Bebauung in dem Bereich eine standortspezifische Stellungnahme auf der Basis von standortspezifischen Baugrunduntersuchungen einzuholen. Auf dieser Grundlage sind dann nachfolgend erforderliche statische Sicherungsmaßnahmen gegen nie ganz auszuschließende Tagebrüche festzulegen.

Der Hintergrund ist der, dass die Braunkohle nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaus abgebaut worden ist. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wird. Nach dem Herausnehmen des Ausbaus, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Die dargestellten Schächte 3,4 und 5 sind in der Bergschadenkundlichen Analyse (BSA) 176 als verfüllt dargestellt. Der Schacht 4 ist, obwohl er sich außerhalb des Plangebietes befindet in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Aufgrund von Grundwasserschwankungen bzw. unkontrolliertem Wassereintrag im Bereich der Schächte kann es zum Auslaufen und dadurch zum Nachgehen der Verfüllsäule bzw. Herausbildung von Hohlräumen, soweit sie nicht schon bei der Verfüllung entstanden sind, kommen.

Auch liegen keine Angaben zum Verfüllmaterial vor. Daher sind die Schächte vor einer Bebauung auf ihren Verwahrzustand zu untersuchen und ggf. zu behandeln. Diese Arbeiten sind von einem autorisierten Unternehmen ausführen und dokumentieren zu lassen. Der Beginn dieser Arbeiten ist dem Landesamt anzuzeigen und es ist nach Beendigung der Arbeiten eine Dokumentation zu übersenden.

Das Risswerk der Grube wurde bei der Erstellung der Erstellung der Bergschadenkundlichen Analyse über das alte und vorhandene Wegesystem eingepasst. Lageungenauigkeiten sind möglich.

Die drei Schächte sind im Risswerk verwahrt dargestellt. Alle drei Schächte haben einen Querschnitt von jeweils ca. 4 m². Die Teufen der Schächte betragen 13,0 m, 14,9 m und 14,9 m.

Schächte wurden nach Betriebseinstellung oft wenige Meter unter Gelände abgebühnt und nur darüber bis in Höhe Gelände teilverfüllt. Solange keine Suche und Erkundung der Schächte (Überbohrung) Informationen zum Verwahrungszustand liefern, muss von unverwahrten Schächten ausgegangen werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten die Schächte lokalisiert und auf ihren Verwahrungszustand untersucht werden. Eine ergebnisabhängige Verwahrung und Sicherung dieser Schächte und Strecken sollte sich anschließen.

Die Beurteilung der eventuell bautechnischen Maßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises.

Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen.

Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeiler und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abbaugebiete (Einwirkungsbereich) treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf. Aktenkundige Tagesbrüche liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

In der Bergschadenanalyse 176 aus dem Jahr 1987 wurden in Auswertung des zu diesem Zeitpunkt aufgetretenen Tagesbruchgeschehens folgende Schlussfolgerungen gezogen:

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue, kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Aussagen zur Lage und deren Durchmesser sind nicht möglich. Die Abmessungen der Tagesbrüche im Abbaugebiet werden geringere Durchmesser aufweisen als Tagesbrüche in den Randgebieten der Abbaufelder und deren Einwirkungsbereich. Bei den in der Bergschadenanalyse erfassten Tagesbrüchen liegt der größte Durchmesser bei 4 m.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des Planvorhabens Rechnung zu tragen.

Den zu erwartenden Einwirkungen auf die Oberfläche ist durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete, bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges, d.h. kontrollfähiges, und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer unbedingt erforderlich.

Sollten bei den Gründungsarbeiten im bergbaulich vorbeanspruchten Bereich Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen wie bspw. Stollen, Schächte oder Lichtlöcher angetroffen werden, so ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren. (Quelle: Stellungnahme LAGB 03.09.2019)

Für die Objekt- und Erschließungsplanung liegt ein Baugrundgutachten vor. Erstellt wurde das Baugrundgutachten im Jahr 2017 durch das Geotechnische Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Buckow aus Freyburg. Aufgrund des Altbauareals wird die Plangebietsfläche im Baugrundgutachten in einen nördlichen und einen südlichen Teil geteilt.

Im nördlichen Bereich ist kein Altbergbau umgegangen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Gründung der Gebäude mit Unterkellerung möglich. Allerdings sind bei unterkellerten Bauobjekten die Grundwasserstände zu beachten. Es werden Abdichtungsmaßnahmen der Untergeschosse notwendig sein.

Im südlichen Bereich in welchem der Altbergbau umgegangen war, kann es bei Veränderungen des Bodens zu ungleichmäßigen Setzungen kommen. Aus diesem Grund sollten die Schächte 3 und 4 in einem Durchmesser von 15 m nicht überbaut werden. Aufgrund des umgegangenen Altbergbaus sind nur Gebäude ohne Keller zu planen.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass das Bauareal grundsätzlich bebaubar ist. Aufgrund der vorherrschenden Situation werden Keller im Plangebiet ausgeschlossen. (siehe Textliche Festsetzungen Teil B, Punkt 2.4)

8. Kampfmittelverdachtsflächen

Erkenntnisse über eine Belastung von Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt. Dennoch sollte bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle des Burgenlandkreises oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

9. Lärmimmissionen

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

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

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist. Von der Umgebungsbebauung in Gerstewitz ausgehende Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sportplatz

In Nordwestlicher Richtung befindet sich in der Nähe der Sportplatz des SV Blau-Weiß-Zorbau. Der Sportverein verfügt über eine Abteilung Fußball, eine Abteilung Leichtathletik, aber auch eine Läufer- und eine Gymnastikgruppe. Insgesamt hat der Verein ca. 230 Mitglieder.

Der Verein kann auf eine lange Geschichte bis 1894 zurückblicken. Insgesamt spielen und trainieren hier 13 Fußballmannschaften (Männer, Frauen, Juniorinnen, Jugend). Der Verein nutzt den Sportplatz in Zorbau für seine Heimspiele. Das Spielfeld wird seit 1956 genutzt.

Seit 2018 wird neben dem Turnierplatz der benachbarte Kunstrasenplan zum Training genutzt. Weiterhin stehen für den Verein ein Kleinfeld-Rasen-Platz sowie das Vereinsgebäude zur Verfügung. Das Gebäude wird ausschließlich durch den Verein für Training und Spielbetrieb genutzt. Es erfolgt keine öffentliche Nutzung durch Gastronomie oder die Vermietung für private Feiern. Aktuell wird auf der Fläche vor dem Friedhof bzw. in der Straße am Sportplatz geparkt.

Die 1. Männermannschaft spielt aktuell in der NOFV Oberliga Süd. In der Saison 2023/24 wurde die Meisterschaft in der Verbandsliga Sachsen-Anhalt errungen. Die anderen Mannschaften spielen in der Kreisliga Burgenland, Regionalklasse 5 und die Nachwuchsmannschaften spielen in der Kreis- und Landesliga.

Die Trainingszeiten liegen in der Regel Montag – Freitag von 16.30 Uhr bis 20.30 Uhr. Punktspiele finden in der Regel an den Wochenenden samstags von 9.30 Uhr bis 17.00 Uhr und sonntags von 9.30 Uhr bis 16.00 Uhr statt. Rechnet man die Pokalspiele mit, so finden ca. 20 Spiele pro Mannschaft im Jahr statt. Die Zuschauerzahlen liegen in der Regel zwischen 50 bis 150 Zuschauern. Ausnahmen bilden höherrangige Pokalspiele der 1. Männermannschaft.

In den letzten Jahren sind bereits neue Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportplatz genehmigt worden wie bspw. Am Sportplatz 5a, 7 und 9 sowie Kirchrain 3 und 7. Es ist nicht bekannt, dass bei den Genehmigungen Auflagen bezüglich der Lärmbelastung erteilt worden wären oder etwaige Einschränkungen gegeben sind.

Landwirtschaftlicher Betrieb - Nebenstelle

Auf dem angrenzenden Flurstück 19/6 ist die Nebenstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes seit 1997 ansässig. Der Betrieb ist ein reiner Marktfruchtbetrieb ohne Viehhaltung. Seitens des Betriebes werden am Standort ca. 100 ha bewirtschaftet.

Auf dem ca. 4.000 m² großen Betriebsgelände Kirchrain 9 befindet sich eine Wetterhalle, welche in den 1970er Jahren errichtet worden war. Sie dient der Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen wie bspw. Getreideanhänger.

Das Befahren des Grundstückes beschränkt sich laut Aussage des Landwirtschaftsbetriebes auf wenige Monate im Jahr vorwiegend im Frühjahr zur Feldbestellung und im Spätsommer zum Erntezeitraum. Dabei findet der Fahrbetrieb in der Regel zwischen 7.00 Uhr morgens und 18.00 Uhr abends statt.

Im Erntezeitraum (ca. 1 Monat) erfolgt zusätzlich die Unterstellung des Mähdreschers auf dem Grundstück. Im Erntezeitraum ist davon auszugehen, dass auch an den Sonntagen gearbeitet wird und ggf. auch in den Nachtstunden, jedoch maximal an 10 Tagen.

10. Luftimmissionen - Hinweise

Heizungsanlagen

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

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

D Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an den voll ausgebauten und öffentlichen Verkehrsfläche, der Straßen „Kirchrain“ und „Am Sportplatz“ in Gerstewitz. Die Erschließung des Planbereiches ist über zwei Einmündungen vom öffentlichen Straßenraum über die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße sicherzustellen.

Die entstehenden Baugrundstücke sind mit den zu errichtenden Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Folgende Punkte müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.
- Bei der Anlage von Schleppkurven im Objekt ist grundsätzlich der Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu veranschlagen (10,25 m lt. RSt 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 58). An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden.

Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren und ggf. der Wendekreis entsprechend zu vergrößern. Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Haltverbot).

Im Zweifelsfalle sind die nach § 32d StVZO angegebenen Radien anzunehmen (siehe auch RASSt 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 60/61) und der Wendekreis dementsprechend anzulegen.

- Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Straßenverkehrsflächen öffentlich gewidmet werden und eine Baulastübernahme durch die Stadt Mücheln erfolgt. Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan bei der örtlichen Verkehrsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Die Einmündungsbereiche sind entsprechend der Richtlinien für die Markierung von Straßen (RMS) neu zu markieren.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind entsprechend der Vorgaben der RASSt 06 (Nr. 6.3.9.3 und Tabelle 59) zu gewährleisten. Bei der Schaffung von Parkplätzen für Besitzer und Besucher in den Grundstücken ist zu beachten, dass die Ausfahrtsbereiche so ausgeformt sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.

- Gemäß § 32 (1) StVZO dürfen Personenkraftwagen eine Fahrzeugbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Folglich sind Fahrzeugbreiten bis 2,50 m zulässig. Abweichend von der ISO Norm 612-1978, Definition Nummer 6.2 sind bei der Messung der Fahrzeugbreite die Spiegel und andere Systeme für indirekte Sicht nicht berücksichtigt. Dies erhöht die tatsächliche Fahrzeugbreite nochmals erheblich (ca. 40 cm).
- Auf Grund der Tatsache, dass die Kraftfahrzeuge immer länger und breiter werden, sollten die Grundmaße für Parkplätze den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die Anlage von Motorradstellplätzen sollte geprüft werden.
- Falls die Einrichtung von Behindertenparkplätzen vorgesehen sein sollte, sind diese mittels Zeichen 314 und dem Zusatzzeichen 1044-10 zu beschildern.
- Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.
- Von der geforderten Gehwegbreite entsprechend der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und der RASSt 06 von 2,50 m kann abgewichen werden. Auf Grund des geringen Schwerverkehr- und Fußgängeraufkommens ist eine Mindestgehwegbreite von 1,50 m ausreichend. An kurzen übersichtlichen Engstellen kann von der Mindestgehwegbreite abgewichen werden.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straße müssen gemäß § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Stadt Mücheln beantragt werden.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der L 163 müssen rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) beim Straßenverkehrsamt beantragt werden. Ein Abstimmungsvermerk des Straßenbaulastträgers muss Bestandteil der Antragstellung sein.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl (bedarfsgerecht) zu realisieren. Ein ständiges Parken der Anwohner im Straßenbereich ist nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr für Besucher oder Handwerker, d.h. zeitweises Parken für Fahrzeuge von Lieferanten, ist so geregelt, dass im Planbereich 3 öffentliche Stellplätze ausgewiesen sind. Aktuell besteht auch die Möglichkeit auf der Fläche vor dem Friedhof zu parken.

2. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Gerstewitz (Gemarkung Zorbau) erfolgt durch die MIDEWA GmbH (Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH Niederlassung Saale-Weiße Elster).

Die vorhandene Dorfbebauung in Gerstewitz wird mit Trinkwasser aus diesem zentralen Netz versorgt. Im Bereich der Straße Kirchrain ist vor einigen Jahren eine Trinkwasserleitung PE mit einem Nenndurchmesser DN 90 verlegt worden. Über diese Leitung soll die weitere innere Erschließung des Gebietes erfolgen. Hierfür bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Aktuell ist in Richtung Straße Am Sportplatz ein Ringschluss angedacht.

Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wird vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die MIDEWA GmbH nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung stellen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten:

- in der Straße „Kirchrain“,
- im Kreuzungsbereich Nelkenweg /Straße „Am Sportplatz“,
- in der Straße der Wohnsiedlung „Am Rosenweg“,
- in der Alte Straße.

Die Löschwasserentnahmemengen im Brandfall werden im Rahmen der Beteiligung vom Versorgungsträger über eine Stellungnahme abgefordert.

Hinweis: Die MIDEWA GmbH übernimmt jedoch keinerlei Garantie dafür, dass jederzeit die für die erforderliche Menge bei dem erforderlichen Druck aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.

5. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand betreibt der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg Entsorgungsanlagen. Die abwassertechnische Erschließung kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal „Am Sportplatz“ erfolgen. Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Je nach konkretem Bauvorhaben ist die Herstellung einzelner Grundstücksanschlüsse an diese Anlagen zu Lasten des Erschließungsträgers möglich.

6. Regenwasser

Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung regelt der § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Danach ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann laut Aussagen der Baugrunduntersuchung aufgrund der anstehenden Böden und hydrogeologischen Verhältnisse nicht in den Boden versickert werden. Daher ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zwingen notwendig.

Es wird empfohlen in das Trennsystem in der Straße „Am Sportplatz“ abzuleiten.

Am 01.02.2021 wurden durch die Stadt Lützen die Antragsunterlagen für die Beantragung der Einleiterlaubnis für das Einleiten von Regenwasser über die Einleitstelle in den Gerstewitzer Graben in Lützen, Ortsteil Gerstewitz beantragt. Mit Bescheid vom 17.02.2021 erlässt die untere Wasserbehörde des Burgenlandkreises die Erlaubnis (§ 18 WHG) für eine maximale Einleitmenge in Höhe von 150,4 l/s.

Vom Ingenieurbüro Steinbacher-Consult als Bearbeiter der Antragsunterlagen ergehen mit Schreiben vom 03.03.2021 folgende fachlich-technischen Hinweise zum weiteren Vorgehen:

- *„Die beantragte Einleitmenge in Höhe von 150,4 l/s wurde durch die untere Wasserbehörde genehmigt. Somit sehen wir für das neu geplante Baugebiet keine Veranlassung der Notwendigkeit von Maßnahmen zu einer temporären Wasserrückhaltung.“*
- *Zur Information: Von den 150,4 l/s entfallen ca. 50 l/s auf das neu geplante Baugebiet, welches noch an die öffentliche Anlage angeschlossen werden soll. Für das bereits bestehende und angeschlossene Baugebiet beträgt die errechnete Einleitmenge ca. 100 l/s.*
- *Nördlich an das neu geplante Baugebiet angrenzend verläuft in der Straße „Am Sportplatz“ ein DN 200 Bestandskanal. Dieser bindet an einen DN 400 Bestandskanal an, welcher in den Gerstewitzer Graben (Einleitstelle 64) einleitet. Steinbacher-Consult empfiehlt die Vergrößerung des DN 200 Kanals auf DN 400.*
- *Der DN 200 Bestandskanal kann (Betriebliche Rauheit: 1,5 mm, Sohlgefälle: 15 Promille) bei einem vergleichbaren Kanalsystem unter Vollfüllung ungefähr 41 l/s abführen. Die Einleitmenge, die jedoch aus dem geplanten Baugebiet anfällt, beläuft sich auf ca. 50 l/s. Demzufolge ist der bestehende DN 200 Kanal unterdimensioniert. Im Vergleich zum DN 200 Kanal würde ein DN 400 Kanal (Rauigkeit und Energiehöhengefälle wie oben) unter Vollfüllung 257 l/s abführen können.*
- *Weiterhin empfiehlt das Arbeitsblatt DWA-A 118 unter Punkt 3.4, dass aus betrieblichen Gründen (u.a. Verstopfungsgefahr, Spülung, TV-Befahrung, nachträgliche Herstellung von Anschlüssen), unabhängig vom rechnerischen Gesamtabschluss, in öffentlichen Kanälen mit einem Freispiegelabfluss die Mindestnennweiten von DN 300 (Regen-, Mischkanal) bzw. DN 250 (Schmutzwasserkanal) nicht unterschritten werden darf.“*

7. Elektroenergieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich über den Versorgungsträger MITNETZ_{STROM} mbH gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft bedient.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits unterirdische Niederspannungsleitungen zur Elektroenergieversorgung des Plangebietes. Der übermittelte Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

8. Gasversorgung

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

9. Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR.

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen. An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes lässt das Befahren der Straße mit einem dreiaxigen Müllfahrzeug ohne rückwärtsfahren zu müssen zu.

10. Telekommunikation

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

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

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

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

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

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

E Naturhaushalt

1. Schutzgüter

Boden und Fläche

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässer Ausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotope gelten bundesweit einheitliche Standards.

Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

2. Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Boden und Fläche

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als möglicher Standort für die Vegetation und Tierwelt

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.

Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Ortslage von Gröst und damit auch das Plangebiet liegen außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im Osten angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ mit der Landesnummer: LSG0034WSF. Der Bereich der Satzung selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z. B. durch folgende Maßnahmen **minimiert** werden:

Schutzgut Boden

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

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

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt zur privaten Nutzung anzustreben,
- Anpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen
- die geplanten Anpflanzungen auf dem Plangebiet sind entsprechend zu pflegen, um negative Auswirkungen, wie z. B. Eintrag von Unkrautsamen, auf die benachbarten Grünflächen zu vermeiden
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet, nur angrenzend
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen

4. Grünplanung - Flora

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

(Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen.

Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Land Sachsen-Anhalt gilt seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe für Natur und Landschaft, welche insbesondere mit dem Verlust von Biotopfläche, mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sowie deren Bodenfunktionen einhergehen, wurden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche auf Grund der Satzungsgebung eine Änderung der Bodennutzung erfährt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation. Dieser Teilbereich wird derzeit als wirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsgebiet an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Als Rechenansatz daher wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,4 angesetzt.

Größe des Plangebiets der Satzung

10.934 m²

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand

Bestand					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
Ansaatgrünland	GSA	7		9.000	63.000
devastiertes Grünland	GSX	6		755	4.500
Schächte	BW	0		352	0
Scherrasen	GSB	7		832	5.824
Gesamt				10.934	73.324

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

Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Geltungsbereich der Satzung	10.934 m ²
davon	
Flächen für Pflanzgebote (M)	140 m ²
Straße	1.600 m ²
Parkplatz	54 m ²
Schächte	352 m ²
Grünflächen	52 m ²

maßgebende Grundstücksfläche	8.736 m ²
davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO)	3.495 m ²
nicht überbaubare Fläche	5.241 m ²

Planung					
Bio- toptyp*	Bezeichnung	Bestands- wert	Plan- wert	Fläche in m ²	BWP
BS	überbaubare Fläche		0	3.495	0
BW	Schächte, n= 2	0 (2) *		352	704
VSB	Straße, versiegelt		0	1.600	0
VPZ	Parkplatz		0	54	0
GSB	Scherrasen		7	52	364
HHB	Strauch-Baum-hecke (heimische Arten)		16	140	1.960
AKB / AKC	Obst- und Gemüse- garten / Ziergarten		6	5.241	31.446

Gesamt	10.934	34.474
Differenz Bestandwert – Ausgleichswert		- 38.850

- 1) Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche
- 2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert
- 3) *

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 73.324 BWP und der Planung mit 34.446 BWP ergibt sich ein Defizit von - 38.850 in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist somit erforderlich.

Der Eingriff kann nicht vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

6. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

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

Folgende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung zu verankern:

M 1 Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (140 m²) ist eine Feldheckenstruktur (Typ: Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 4 m neu anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von 140 m² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 35 zu pflanzenden Gehölzen.

Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (7 Stück).

M 2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von 5.241 m² anzulegen.

Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

7. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des Wohnhauses zu erfolgen (umzusetzen für M 1).

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme zu realisieren (umzusetzen für M 2).

8. Ausgleichsplanung – externe Kompensationsmaßnahme (E)

Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit von 38.850 Biotopwertpunkten bilanziert.

Für den Eingriff aus der Fläche für Wohnflächenentwicklung in Zorbau ergibt sich ein Defizit von 38.850 Biotopwertpunkten, welches es auszugleichen gilt. Da eine Kompensation nicht vollständig innerhalb der Eingriffsfläche kompensiert werden kann, wird das Defizit über eine Ökopool-Maßnahme der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH abgelöst.

Die Flächen der Ökopool-Maßnahme der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH werden im Liegenschaftskataster wie folgt umschrieben:

Gemeinde: Stadt Bad Bibra Gemarkung: Krawinkel
Flur: 18 Flurstücke: 163, 164, 165, 167 und 168.

Die Ökopoolmaßnahme „Waldentwicklung am Bibraer Forst“ hat folgende Zielstellung:

Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen und dem Standort angepassten Laubmischwaldkomplex aus heimischen Arten. Es ist eine Aufforstung, führend aus Traubeneichen sowie einzelstamm- bis gruppenweise Neben- und Begleitbaumarten wie Hainbuchen, Winterlinde und Speierling geplant. Somit entsteht ein strukturierter, standortangepasster Waldlebensraum.

Die Lagebeziehung der externen Ersatzmaßnahme zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Zur rechtlichen Sicherung wird ein Vertrag zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die grundlegende Abstimmung ist erfolgt. Der entsprechende Vertragsentwurf ist erstellt worden und wird der Verfahrensdokumentation bei Abschluss beigelegt werden.

9. Artenschutz - Fauna

Generell sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (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 „Gerstewitzer Kirchrain“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

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

10. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Festsetzung zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft Vergrämungsmaßnahmen zur Vorbeugung des Einwanderns von Feldhamstern.

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

Unabhängig von dieser Aussage gilt es das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.