

Stadt Wettin-Löbejün



Einbeziehungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Wohnen am Weinberg“ in Löbejün



Begründung zur Satzung

(Stand Mai 2022)

Planungshoheit:	Stadt Wettin-Löbejün OT Löbejün Markt 1 06193 Wettin-Löbejün
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale

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	6
3.	Ziele der Raumordnung	6
4.	Flächennutzungsplanung	7
5.	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)	7
6.	Planungsverfahren	8
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	8
1.	Lage und Größe	8
2.	Bestand	9
3.	Geplante bauliche Nutzung	9
4.	Denkmalschutz	10
5.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
6.	Altlasten	11
7.	Kampfmittelverdachtsflächen	11
8.	Lärmimmissionen	12
9.	Luftimmissionen	12
D	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
1.	Verkehrerschließung	12
2.	Leitungsauskunft	13
3.	Trinkwasser / Löschwasser	13
4.	Schmutzwasser	13
5.	Regenwasser	14
6.	Elektroenergieversorgung	14
7.	Gasversorgung	15
8.	Abfall	15
9.	Telekommunikation	16
E	NATURHAUSHALT	18
1.	Beschreibung der Schutzgüter	18
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	19
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	21
4.	Grünplanung - Flora	22
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
6.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	24
7.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	25
8.	Artenschutz - Fauna	26
9.	Maßnahmen zum Artenschutz	27

ANLAGEN

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Grünordnerischer Bestandsplan
- 3 - Grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Begleitplan
- 4 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)
- 5 - Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
- 6 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 677).

Zugehörige Verordnungen sind:

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

2. Ziele der Aufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für einen Teilbereich des Flurstückes 419 der Flur 8 der Gemarkung Löbejün das Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Umgebungsbebauung geschaffen werden.

Das betreffende Teilflurstück wird privat genutzt. Darüber hinaus schließt sich angrenzend Wohnbebauungen mit zugehörigen Hausgärten sowie im Westen der städtische Friedhof an. Das Plangebiet grenzt direkt an den Weg „Weinberg“ als zukünftige Erschließungsstraße an.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln.

Mit der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung am östlichen Rand der Ortslage Löbejün um bis zu 3 weitere Baugrundstücke ermöglicht werden, da sich die Einbeziehung von den städtebaulichen Begebenheiten anbietet.

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 Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) die Darstellung des Satzungsgebietes im genehmigten Flächennutzungsplan als Baufläche erfolgt ist,
- b) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- c) 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
- d) 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) Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im FNP

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Der Ortsteil Löbejün hat vor einigen Jahren als damals noch selbstständige Stadt einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde zuletzt im April 2006 geändert.

Der Satzungsgebiet wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und fortgeschrieben. Der Satzungsgebiet liegt somit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wettin-Löbejün für den Ortsteil Löbejün. Hierin ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für diesen Bereich fehlt jedoch eine verbindliche Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitendes Planungsinstrument, welches eine Parzellenschärfe nicht aufweisen kann. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung diese Präzisierung erforderlich und abzugleichen.

Vom Grundsatz her entspricht die Einbeziehungssatzung der planerischen Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wettin-Löbejün für den Ortsteil Löbejün.

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit Augenmaß und Feingefühl für die Ortslagen soll beibehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

→ Die Satzung wird aus den Darstellungen des genehmigten, behördenverbindlichen und rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün entwickelt.

zu b) 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

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 c) 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 „Wohnen am Weinberg“ in Löbejün ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu d) 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 „Wohnen am Weinberg“ in Löbejün erfolgt keine Beeinträchtigung der 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 Einbeziehungssatzung 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)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019)

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einrichtung zur Genehmigung beschlossen.

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 der 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.

Für das Vorhabengebiet in Löbejün wurden im Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben (Nr. 4)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- Fuhne (Nr. 10)

Südöstlich des Vorhabengebietes wurde im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) folgendes Erfordernis der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet zur Wiederbewaldung
- Aufforstung bei Löbejün (Nr.12)

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Für die ehemals selbstständige Gemeinde Stadt Löbejün liegt ein Flächennutzungsplan mit Stand 1999 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 23.11.1999 durch das damals zuständige Regierungspräsidium Halle genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 04.07.2006 rechtswirksam. Bis zur Fertigstellung des geplanten einheitlichen Flächennutzungsplanes ist dieser weiterhin gültig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Löbejün (1. Änderung April 2006) ist der Geltungsbereich der in Rede stehenden Einbeziehungssatzung teils als Grünfläche und teils als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Der Satzungsbereich steht somit in Übereinstimmung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wettin-Löbejün für den Ortsteil Stadt Löbejün.

5. Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Die Stadt Wettin-Löbejün hat im Jahr 2014 erstmalig begonnen ein Leitbild für ihre zukünftige Entwicklung auszuarbeiten. In dessen Ergänzung und Umsetzung hat die Stadt Wettin-Löbejün mit Beschluss vom 22.03.2018 die Erarbeitung eines Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) beschlossen.

Ziel des IGEEKs ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen und somit eine integrierte Planungsgrundlage für die Zukunft zu schaffen. Gleichzeitig stellt das IGEEK eine konzeptionelle Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, bspw. im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (RELE) dar.

„Übergeordnetes Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, die Funktionen der Stadt als Lebens-, Arbeits- und Versorgungsort zu stärken. [...] Die Nähe zum Oberzentrum Halle sowie die günstige Verkehrsanbindung bieten zusätzliches Potenzial zur nachhaltigen Entwicklung und Stärkung der Stadt Wettin-Löbejün als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum.“ (Vgl. hierzu IGEEK der Stadt Wettin-Löbejün, Stand Januar 2021)

Als grundsätzliche Zielstellung der zukünftigen baulichen Entwicklung gilt es im Hinblick auf eine nachhaltige Flächenentwicklung durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitiger Innen- vor Außenentwicklung, bestehende Potenzialflächen zu nutzen. Darüber hinaus sind bestehende Baulücken und Brachen in den Ortsmitten zu entwickeln.

6. 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen in der Bauverwaltung der Stadt Wettin-Löbejün, Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen und Auskunft verlangt werden kann.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar zu gestalten.

Weiterhin werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (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

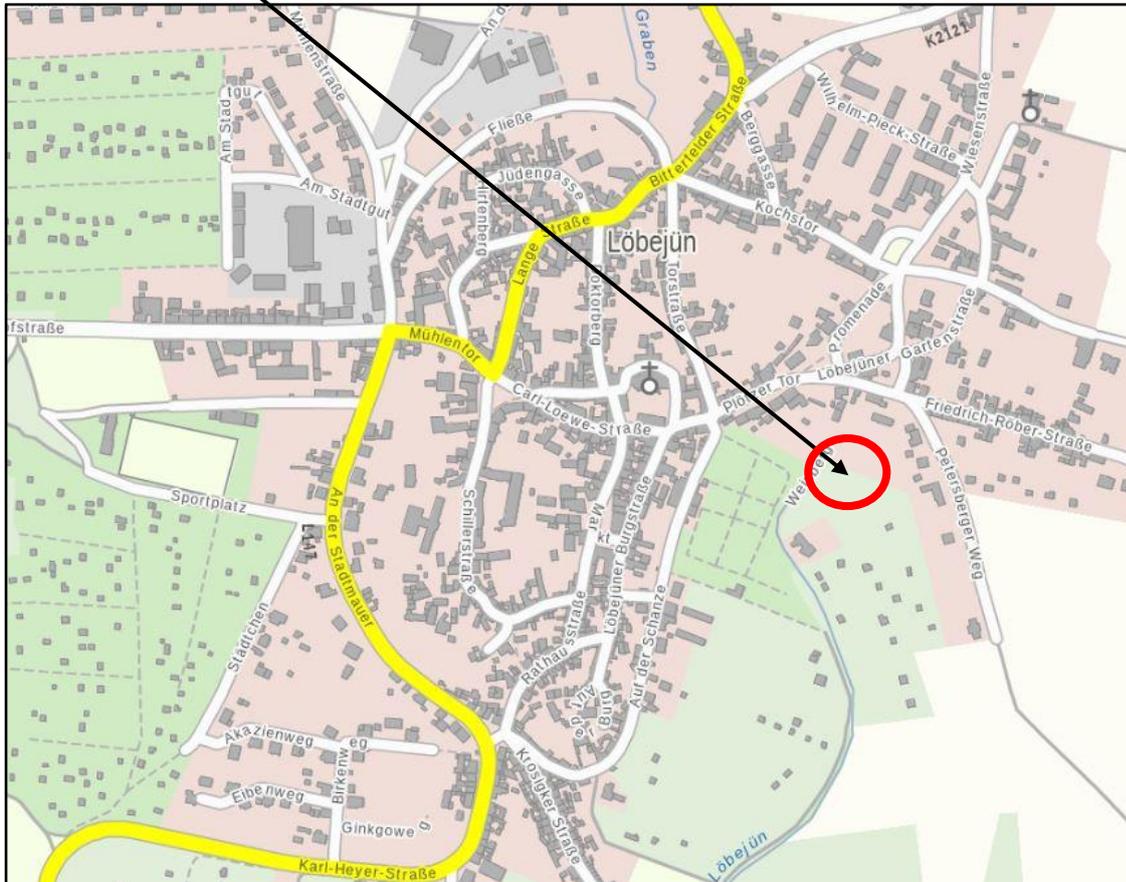
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Löbejün. Die markanteste Orientierung bildet der städtische Friedhof an der Schanze. Das Plangebiet liegt östlich vom Friedhof entlang des Weges zum Weinberg.

Der wegbegleitende Graben ist nur noch bis zur Höhe Friedhof mit einem entsprechenden Grabenprofil ersichtlich. Es ist kein Entwässerungsgraben und kein Gewässer II. Ordnung. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten des Ortsteils Stadt Löbejün.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 6.480 m² und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 419 der Flur 8 in der Gemarkung Löbejün.

Das Gelände erschließt sich von der direkt angrenzenden öffentlichen Zuwegung „Weinberg“. Es ist ein flaches Areal und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert.

Abbildung: Lage in der Ortschaft



Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, A18-30698-10-14

2. Bestand

Aus der Historie heraus beschreibt das Plangebiet die Flächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Zum Zeitpunkt Oktober 2021 ist das Plangebiet im wirtschaftlichen Sinn nicht genutzt und stellt sich als private Grünfläche mit Gehölzstrukturen dar.

Der vorhandene Baumbestand ist durch klimatische Einflüsse, mangelnde Pflege und großen Verdichtung der Gehölzstrukturen in der Vitalität zum Teil erheblich geschädigt. In einigen Bereichen auch nicht mehr erhaltenswert. Die Wiesenfläche wird als Weide für die Schafhaltung genutzt und ist abgeköpelt.

Insgesamt ist die Bestandsfläche sehr durchgrünt und gehölzreich, wenngleich auch die Vitalität der Gehölze teils sehr gering ist. Mit der geringen Vitalität nimmt auch die Strukturvielfalt des Pflanzenbestandes ab.

3. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung für 2 bis 3 Eigenheimen geschaffen 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 festgelegt wird, dass die Dachform künftig frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung zwar durchaus charakteristisch, aber auf Grund der aktuellen Entwicklung der städtebaulichen Varianten für Eigenheime nicht für die künftige Fortführung der Wohnbebauung aufgegriffen.

In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung zulässig darstellen. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind hingegen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig – jedoch nicht auf den ausgewiesenen Flächen für Pflanzmaßnahmen!

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

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.

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.

Auf dem Planbereich selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Saalekreis zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Die Plangebietsfläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreis Saalekreis geprüft und kam zu folgender Erkenntnis:

„Eine Belastung der Fläche aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.“

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS), Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

8. 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 Löbejün ausgehende Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

9. Luftimmissionen

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 Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Zuwegung „Weinberg“ in Löbejün. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen, öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

Für die entstehenden Baugrundstücke sind die zu errichtenden Zufahrten und sonstigen 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.

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 / Löschwasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Löbejün erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg. Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wird vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Unterflurhydranten stehen grundsätzlich innerhalb des 300 m Radius zur Verfügung (Plötzer Tor 7a, Löbejüner Gartenstraße 4 sowie Petersberger Weg 1). Aktuelle Messergebnisse zur Druckprüfung liegen der Stadt derzeit nicht vor.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Der WAZV Saalkreis ist für die Abwasser- und für die Niederschlagswasserbeseitigung verantwortlich (§ 78 (1) und § 79 b (1) WG LSA). Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Schmutzwasserentsorgung in Löbejün erfolgt durch den Wasser- und Abwasser-verband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg. In der Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung wurde folgendes festgestellt:

Im Abwasserbeseitigungskonzept und im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist momentan keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Näherungsbereich vorhanden an die das Plangebiet zentral angeschlossen werden kann. Der WAZV plant die schmutzwassertechnische Resterschließung der OS Löbejün ab dem Zeitraum 2023/2024. Somit könnte der Anschluss mit in die Planungen des WAZV Saalkreis aufgenommen werden.

Sollten die Grundstücke vor diesem Zeitraum bebaut werden, ist das anfallende Schmutzwasser bis zur Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Schmutzwasserentwässerung dezentral, über eine privat zu errichtende abflusslose Sammelgrube oder vollbiologische Kleinkläranlage zu entsorgen.

5. Regenwasser

Prinzipiell sollte das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Sollte Regenwasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Der Unterhaltungsverband Westliche Fuhne / Ziehte gibt in der Stellungnahme den Hinweis, dass der nordwestlich angrenzende Graben nur noch teilweise im Profil bis auf Höhe Friedhof verläuft. Es gibt keinen Gewässerlauf mehr. Das Oberflächenwasser verläuft über den vorhandenen Straßenkörper Weinberg bergab in Richtung Norden und geht ab Schillerdenkmal / Promenade in die Niederschlagsbeseitigungsanlagen der Stadt über.

6. Elektroenergieversorgung

Durch den Versorgungsträger MINTNETZ_{STROM} wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Zuständiges Servicecenter: MITNETZ STROM, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen, Tel.: 03496 420-230. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist eine manuelle Schachtung erforderlich.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.

7. Gasversorgung

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

8. Abfall

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen. An dem Grundstück gibt es keine Möglichkeiten für das Heranfahren eines Müllfahrzeuges für das terminierte Abholen von Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne).

Der Landkreis Saalekreis nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

Bei Straßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. wegen fehlender Wendeanlagen), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Aufstellplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Die Aufstellplätze für Müllbehälter und Wertstoffsäcke sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Das Plangebiet am Weinberg ist durch die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht anfahrbar. Deshalb sind die Abfallbehälter analog der derzeitigen Handhabung durch die Anwohner des Wohngrundstücks Weinberg 1 (südlich des Plangebiets) durch die jeweiligen Anlieger zum Standort vor dem Grundstück „Plötzer Tor 6“ befördern. (siehe Abbildung S. 27)

Den Anliegern der Straße „Weinberg“ ist i.d.R. eine Transportstrecke bis zu 120 m zuzumuten. Es wird dringend empfohlen, die Erwerber bzw. potenziellen Anwohner der Grundstücke des Plangebietes darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im persönlichen Bringsystem an dem festgelegten Aufstellplatz zur Abholung bereitzustellen sind.

Abbildung zur Abfallentsorgung (unverbindlich)



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [A 18-36779-10-14]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

9. 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.

Die Telekom Deutschland GmbH weist in der Stellungnahme darauf hin, dass sich innerhalb des Planbereiches keine Telekommunikationslinien befinden. Zur Versorgung des Grundstückes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Dabei sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietern 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 nach § 77i Abs. 7 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 (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) 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 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Gewässerschutz

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet nahe eines Gewässers 2. Ordnung liegt, Gewässerbezeichnung des Unterhaltungsverbandes Westliche Fuhne / Ziethe: 2/32, gilt es gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz folgendes zu beachten:

„Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 49 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Nach § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bedarf die Herstellung und wesentliche Änderung einer Anlage nach § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde.“ (Auszug aus der Stellungnahme des Landkreis Saalekreis – SG Gewässerschutz)

Bodenschutz

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist in der Stellungnahme darauf hin, dass in ehemaligen Gärtnereien mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden, etc.) umgegangen wurde und es dadurch zu einer schädlichen Bodenveränderung nach § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz gekommen sein kann.

Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt empfiehlt in der Stellungnahme, dass im Vorfeld zur Errichtung von Neubebauungen eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 zu veranlassen ist.

Falls beabsichtigt ist, dass auf den Grundstücken anfallende Regewasser mittels Anlagen zu versickern, sollte durch entsprechende Standortkonkrete Untersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138) geprüft werden.

Offener Graben

Im nordwestlichen Bereich angrenzend des Plangebietes in der Straße „Weinberg“ befindet sich ein offener Graben. Dieser Graben führt parallel zum Weg bzw. zur Friedhofsmauer. Auf der Höhe der Engstelle / Kurve an Grundstück Weinberg 1; Flurstück 167/4 ist der oberhalb offene Graben mit DN 300 U Rib Rohr teilverrohrt.

Im weiteren Verlauf ist kein Grabenverlauf zu erkennen, ebenso keine Rohrleitung. Das ankommende Regenwasser verläuft oberirdisch den Schotterweg hinab in Richtung Einlaufbauwerk Schillerdenkmal / Promenade. Wie der Unterhaltungsverband Westliche Fuhne / Ziehte ebenfalls mitteilt ist eine Wasserführung bzw. Gewässerlauf nicht ersichtlich.

F Naturhaushalt

1. Beschreibung der Schutzgüter

Boden

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.

Fläche

Das Schutzgut Fläche ist nicht als Teil des Schutzguts Boden, sondern in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Für den Flächenverbrauch werden als Indikatoren die Siedlungs- und Verkehrsfläche gesehen, die zu bewerten sind. Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus.

Wasser

Das Grundwasser wird in seiner Menge und Beschaffenheit im Wesentlichen durch die speichernden geologischen Schichten geprägt.

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 Biotopie 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

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

Von der Plangebietsgröße der Einbeziehungssatzung von ca. 6.480 m² werden ca. 828 m² versiegelt. Dadurch gehen die Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper für Wasser, Standort für Kulturpflanzen) vollständig verloren. Durch die Baumaßnahmen werden die Böden auch außerhalb der überbaubaren Flächen beeinträchtigt.

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 sowie Fläche als möglicher Standort für die Vegetation und Tierwelt

Fläche

Das Baugebiet besitzt eine Größe von ca. 0,64 ha und wird bis zu 3 Bauplätze für Einzelhäuser umfassen. Das Baugebiet soll den örtlichen Eigenbedarf decken. Die Größe der Bauplätze orientiert sich an der bestehenden Ortsbebauung.

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.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Entlang der Straße Weinberg führt ein Entwässerungsgraben, der stellenweise nur episodisch wasserführend ist.

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

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 die private Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten

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 bzw. eine Versickerung bei entsprechenden Baugrundverhältnissen anzustreben, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- 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 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
- der Bestand ist gemäß Festsetzung zu erhalten und entsprechend zu pflegen,
- 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

Das geplante Vorhaben bewirkt anlagebedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise sowie der Begrünung wird das Baugebiet in die Landschaft integriert und der Standort neu gestaltet. Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an. Durch die Bebauung verändert das Gebiet seinen Charakter zwar, die bestehenden Wegebeziehungen bleiben aber erhalten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht 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 Grünfläche mit diversen Baumbeständen 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, da der künftige Grundstückszuschnitt nicht in den Bestand ausufert.

Plangebiet der Satzung **6.480 m²**

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand**

Bestand					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
XGX	Mischbestand – Nadel-Laubholz, überw. heimisch	14 (-4)		2.390	23.900
XGY	Mischbestand – Nadel-Laubholz, nicht heimisch	9		1.790	16.110
GSB	Scherrasen	7		2.300	16.100
Gesamt				6.480	56.110

* Biototypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

(-4) = Abwertung gemäß Tabellenwert – 4 – 25 Jahre alt

Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Geltungsbereich der Satzung	6.480 m²
davon	
Flächen für Pflanzbestand (M 1)	2.000 m ²
Flächen Pflanzgebote (M 2)	1.500 m ²
maßgebende Grundstücksfläche	2.980 m ²
davon überbaubare Fläche bei einem geschätzten Rechenansatz einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	894 m ²
nicht überbaubare Fläche	2.086 m ²

Planung					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
BS	überbaubare Fläche		0	894	0
XGX - M 1	Mischbestand – Nadel-Laubholz -Erhalt	14 (-4)		2.000	20.000
HSA - M 2	Streuobstwiese		15	1.500	22.500
AKB - M 3	Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten		6	2.086	12.516
Gesamt				6.480	55.016
Differenz Bestandwert – Ausgleichswert					-1.094

1)* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 56.110 BWP und der Planung mit 55.016 BWP ergibt sich ein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist erforderlich. Mit der verbalen Argumentation kann der Eingriff vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

6. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Teilbereich des Flurstückes 419 der Flur 8 in der Gemarkung Löbejün sind Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden die zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten bleiben sollen. Die Fläche zeigt heimische und nicht heimische Arten auf.

Die nicht heimischen Arten (z. B. Robinie, Hybridpappel, Kiefer) sind invasiv und gelten als gebietsfremde Problemarten.

Die nicht heimischen Arten sollen im Zuge der Pflege und Entwicklung der Landschaft entfernt werden, dadurch soll der Gehölzbereich gesunden und aufgewertet werden. Der geschädigte Baum- und Gehölzbestand ist generell zu entfernen (M 1).

Aufgrund der Baulandqualifizierung geht ein Teil wertvollen Bodens verloren. Dieser Eingriff soll durch Festsetzung einer grünordnerischen Maßnahme kompensiert werden. Für die Entwicklung und Vielfaltigkeit des vorhandenen Scherrasens soll eine Streuobstwiese mit einer darunterliegenden Grünfläche (Wiese - Weideland) angelegt werden (M 3). Es sollen Kernobst- und Steinobst-Bäume angepflanzt werden. Der vorhandene Scherrasen kann weiterhin als Weidefläche für Schafe und Ziegen genutzt werden. Die Neuanpflanzungen sind vor Verbiss zu schützen. Somit wird die Kompensationsmaßnahme gesichert.

Folgende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung zu verankern:

M 1 Die gemäß Planeintrag vorhandene Baum- und Gehölzbestand (2.000 m²) ist zu erhalten und deren Baumbestand bei Abgang zu ersetzen. Nicht heimische Arten sind zu entfernen und durch heimische Laubholzarten zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind vor Wildverbiss wirksam zu schützen.

M 2 Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (1.500 m²) ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Bei der Pflanzung sind Kernobst-Bäume (auch Wildobst) und/oder Steinobst-Bäume zu verwenden. Die Gehölze sind in einem weiten Verband von 10 m x 10 m zu setzen (Pflanzqualität mind. 3x StU 14/16).

Pflanzempfehlungen:

- Hauspflaume (*Prunus domestica*)
- Mirabellen (*Prunus domestica* subsp. *Syriaca*)
- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Weiße Maulbeere (*Morus alba*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Die nachhaltige Pflege der Neuanpflanzung ist über einen Zeitraum von fünf Jahren zu realisieren und hat im Einzelnen folgende Maßnahmen zu umfassen:

- intensive, auf den Bedarfsfall ausgerichtete Bewässerung,
- geeigneter Schutz vor Wildverbiss (Dreibock, Schilfmanschette, Schermausschutz),
- Beseitigung des konkurrierenden Wildwuchses,
- gleichwertige Ersatzpflanzung bei eventuellen Ausfällen.

Ebenso ist diese Fläche als Ausgleichsfläche (V 2) für die Zauneidechsen vorgesehen.

M 3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) 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 jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen (umzusetzen für M 2).

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme des jeweiligen Wohnhauses zu realisieren (umzusetzen für M 3).

Die Umsetzung der Biotopverbessernden Optimierungsmaßnahme innerhalb der Bestandsstrukturen der Baum- und Gehölzstrukturen (M 1) hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der ersten Hochbauten zu erfolgen.

8. Ergänzendes Bewertungsverfahren

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotop- oder Planwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Beurteilung notwendig.

Nach dem durchgeführten Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren (Regelverfahren) ergibt sich mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen und den Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen (M 1 bis M 3) dennoch ein geringes Defizit an Biotopwertpunkten.

Es werden deshalb ergänzende Optimierungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgeschrieben, um so das rechnerische Defizit von ca. 1.100 BWP wettzumachen.

Biotopverbessernde Optimierungsmaßnahme

Wie in der Festsetzung M 1 festgelegt worden ist, sind in dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht heimische Arten, geschädigte Äste, Bäume und Gehölze zu entfernen und durch heimische Laubholzarten zu ersetzen. Nicht heimische Arten schädigen durch ihre Ausbreitung heimische Arten aus ihrem Lebensraum und verdrängen sie. Damit sich die biologische Vielfalt weiter entwickeln kann.

Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstruktur:

- Fällung der Kiefern und anderen Gehölzen, die in der Vitalität z.B. durch Trockenstress erheblich geschädigt sind,
- Entfernung von Geäst und Totholz,
- Fällung der Kiefern, die von Borkenkäfern befallen sind.

9. Artenschutz - Fauna

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 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 „Wohnen Am Weinberg“ 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 6 der Begründung).

10. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft die Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen. Hierbei sind die Bestimmungen des § BNatSchG zu beachten. Es sind CEF-Maßnahmen des möglichen Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten zu schaffen.

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.

Es ist ein Selbstverständnis, dass stets das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist.