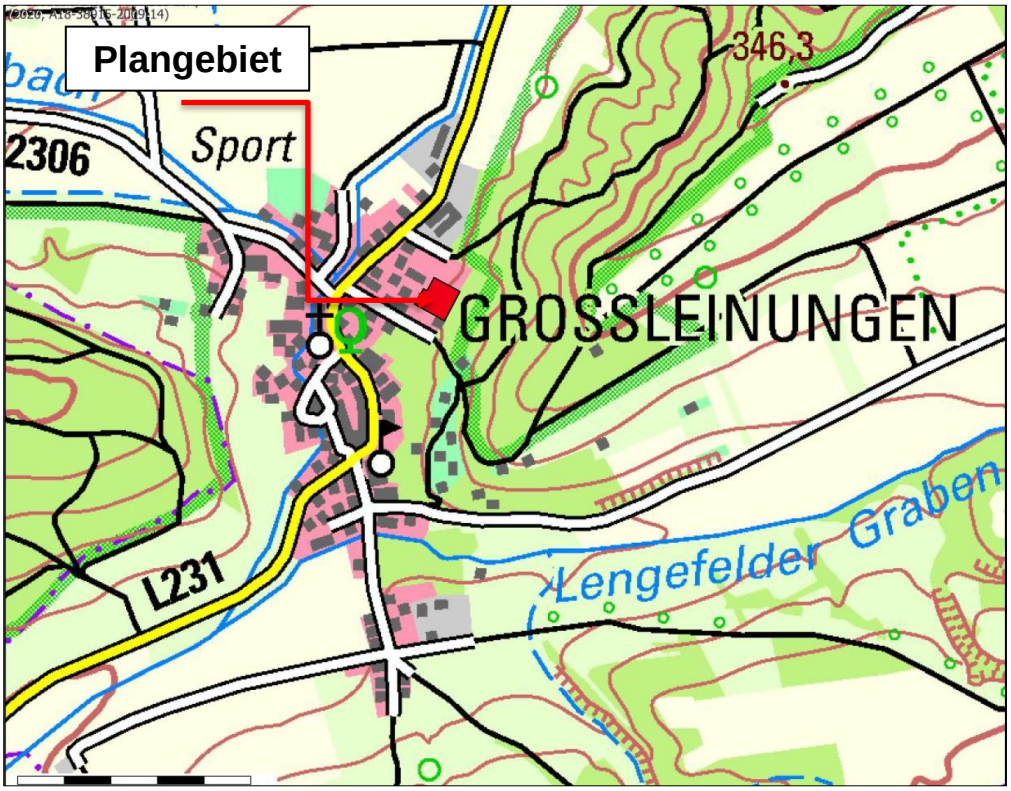
STADT SANGERHAUSEN
OT GROßLEINUNGEN

Ergänzungssatzung Nr. 1

„Wohnbebauung – Vor der Mooskammer“



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
© LK Mansfeld-Südharz
© terrestris GmbH & Co. KG
Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright

Entwurf, Juni 2022

Planverfasser:

Dipl. Ing. Andrea Kautz
Architekt für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
E-Mail
architekt.andrea.kautz@t-online.de

Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin
Klosterbergstraße 19
39104 Magdeburg
Tel. 03910660230616
E-Mail
Katrin-schube@liela.de

STADT SANGERHAUSEN
OT GROßLEINUNGEN

Ergänzungssatzung Nr. 1

„Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sangerhausen vom
die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Großleinungen, Flur 6 ein Teilstück des Flurstücks 587 und hat eine Größe von ca. 4.923 m²

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl geregelt.

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

2.1 Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt" Vorkommensgebiet (VKG) 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheintalgraben" entlang der Grenzen gemäß Planeintrag.

Biotoptyp HHA, Strauchhecke, überwiegend heimische Arten,

Qualitäten: Sträucher, 2 mal verpflanzt im Container

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)

3.1 Die bestehenden Gehölze sowie der Baumbestand sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

4. Kompensationsmaßnahmen

Abweichungen von den in Pkt. 2. und 3 festgesetzten Flächenanteilen sind möglich, sofern in Abhängigkeit des tatsächlichen Eingriffs sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)/ Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln**

5.1 **Bauzeitenregelung:** Damit Konflikte mit den potentiell vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festlegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen UNB zu entscheiden.

5.2 **Gehölzfällungen** sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. auszuführen.

Zu fällende Bäume sowie das Baufeld (einschließlich lediglich bauzeitlich beanspruchter Flächen) sind unmittelbar vor Baubeginn auf Vorhandensein von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

Hinweise:

- Der Boden im Plangebiet ist besonders zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Sangerhausen vom 07.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sangerhäuser Nachrichten am 03.05.2022 erfolgt.

   Stadt Sangerhausen, den

   - Siegel -

   Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Sangerhausen, den

   - Siegel -

   Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ im Internet unter https://www.sangerhausen.de einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in den Sangerhäuser Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Stadt Sangerhausen, den

   - Siegel -

   Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Stadt Sangerhausen, den

   - Siegel -

   Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Sangerhausen, den

   - Siegel -

   Der Oberbürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -

Der Oberbürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -

Der Oberbürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am in den Sangerhäuser Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -

Der Oberbürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -

Der Oberbürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „Wohnbebauung - Vor der Mooskammer“

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung 6
2. Geltungsbereich 7
3. Rechtsgrundlagen 7
4. Übergeordnete Planungen 7
5. Planverfahren 8
6. Bauliche Nutzung 8
7. Zulässigkeit von Vorhaben 9
8. Umweltschutz 9
8.1 Eingriffsregelung 9
8.1.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft 9
8.1.2 Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft 13
8.2 Artenschutz 15
8.2.1 Methodik 16
8.2.2 Prüfung der Betroffenheit 18
8.2.3 Potentielles Artenvorkommen im Plangebiet 18
8.2.4 Konfliktanalyse 19
8.2.5 Ergebnis der Prüfung 19
8.2.6 Planungsrechtliche Festsetzungen 19
8.3 Immissionsschutz 20
9. Erschließung 21
10. Flächenbilanz 21

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung besteht darin, eine Fläche am östlichen Ortsrand von Großleinungen für den Bau von 3 Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Stadt Sangerhausen liegen mehrere Anfragen nach Bauland im Ortsteil Großleinungen vor.

Die Umsetzung solcher räumlich begrenzten, maßvollen Erweiterungen sollte vorzugsweise an bestehenden verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungssträngen liegen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage, die in diesem Bereich überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, an. In Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße Vor der Mooskammer besteht im Bereich des Plangebietes die Möglichkeit der baulichen Ergänzung unter dem Aspekt des reduzierten Erschließungsaufwandes bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Ortschaft Großleinungen befindet sich im Durchbruchstal der Leine. Sie liegt eingebettet zwischen den Hügeln des Anken- und Eichenberges sowie der Mooskammer und des Wallhäuser Berges. Der überwiegende Teil der Gemarkung Großleinungen wird von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes überdeckt. Die Ortslage ist vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ umgeben.

Hinzu kommt, dass die geologische Situation die Nutzungsmöglichkeiten weiter einschränkt. In der Ortslage von Großleinungen und seiner Umgebung sind in hohem Maße Folgewirkungen von Karstprozessen (Höhlenbildungen, Erdfälle, Senkungen) bekannt.

Eine relativ große Anzahl der Gebäude steht unter Denkmalschutz, so dass bauliche Erweiterungen im Bestand hier nur im eingeschränkten Maße möglich sind.

Infolgedessen werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sinnvollen Planungsalternativen gesehen, ein Angebot an Wohnbauland bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Sangerhausen sehr daran interessiert, in maßvollem Umfang Bauland anzubieten. Dabei ist es notwendig, Entwicklungsmöglichkeiten für bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört auch, den individuellen Bedarf zu decken, der nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar ist.

Die Stadt Sangerhausen ist bestrebt, die Bewohner an ihre Ortschaften zu binden. Für Bauinteressenten, die familiäre oder andere Bindungen zur Region haben, ist es wichtig, in ihrer Ortschaft, in diesem Falle in Großleinungen, ein Baugrundstück zu finden. Sofern in ihrem Ort keine Angebote verfügbar sind, ist damit zu rechnen, dass bei einem notwendigen Wohnortwechsel auch Alternativen außerhalb der Stadt Sangerhausen in Betracht gezogen werden, so dass mit einem Einwohnerverlust zu rechnen wäre.

Aus diesem Grund werden die Baugrundstücke, die sich in anderen Ortsteilen befinden, nicht als Alternative für die Befriedung der Wohnungswünsche von Bauwilligen aus Großleinungen angesehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das betrachtete Grundstück im Außenbereich. Die Stadt kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Mit der Ergänzungssatzung sind die o. g. Flächen künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

- die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 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

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind im vorliegenden Fall erfüllt.

2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 587 der Flur 6 in der Gemarkung Großleinungen.

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit keiner Nutzung. Es wird überwiegend von Wohn- und Gartengrundstücken begrenzt. In östliche Richtung grenzt eine Wiese an, hinter der in ca. 40 m Entfernung die Waldflächen der Mooskammer beginnen.

3. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitig aktuellen Fassungen:

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitig aktuellen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

4. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) werden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert. Danach ist „zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen."

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Harz (REPHarz) ist Sangerhausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Großleinungen erfüllt keine zentralörtliche Funktion.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Ergänzungssatzung eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion nicht zu erwarten ist. Die geplanten Bauflächen dienen ausschließlich dem Eigenbedarf der Ortschaft Großleinungen.

Gemäß REPHarz befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer" (4.5.6) sowie im Vorbehaltsgebiet Wassergewinnung „Südlicher Harzrand" (4.5.2).

Nördlich grenzt das Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer" (4.5.3) an die Ortslage an.

Östlich und nördlich der Ortslage erstreckt sich das Vorranggebiet Natur und Landschaft „Gipskarstlandschaft Südharz“ (4.3.3).

Südlich der Ortslage befindet sich das Vorranggebiet Wassergewinnung „Sangerhausen-Wallhausen-Großleinungen-Lengefeld“ (4.3.2).

Die im REP Harz aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten, insbesondere auch die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des ländlichen Raums.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der o. g. Ziele und Grundsätze zu erwarten sind.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen sind die Flächen des Plangebietes teilweise als gemischte Bauflächen, teilweise als Grünflächen dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die hier vorgesehene maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur Bereitstellung von Bauflächen in das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans einfügen wird.

Im Ort ist nur ein relativ geringer Leerstand zu verzeichnen bzw. bietet dieser für die vorliegenden Baulandanfragen keine Alternative, um die aktuellen Nachfragen zu decken. Bei einem Teil der schon länger leerstehenden Wohnungen ist aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands bzw. der ungenügenden Ausstattung nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung stattfindet. In einzelnen Fällen wird die Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz durch problematische Eigentumsverhältnisse sowie auch durch Vorschriften des Denkmalschutzes behindert.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließen wird und bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen zur Weiterführung der vorhandenen Strukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Planverfahren

Die vorliegende Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Das Beteiligungsverfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB. Damit kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6. Bauliche Nutzung

Mit der Ergänzungssatzung soll die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich der Straße Vor der Mooskammer, am östlichen Ortsrand planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes der Ergänzungssatzung sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand.

Zur Gewährleistung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt.

Die festgesetzten Baugrenzen geben den Rahmen für die Einordnung der Bebauung innerhalb des Plangebietes vor.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

7. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

8. Umweltschutz

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

8.1 Eingriffsregelung

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die Biotoptypenerfassung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.

8.1.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst 4.923 m² Fläche und befindet sich im Osten des Ortsteils Großleinungen. Er grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und wird an 3 Seiten von Einfamilienhausgrundstücken begrenzt. Die Erschließungsstraße „Vor der Mooskammer“ endet aktuell am Plangebiet. Das Gelände ist leicht abschüssig. Ein Teilbereich ist mit einer Baumgruppe bewachsen. Der übrige Bereich ist eine ungenutzte Wiese mit vielen Spuren von Wildschweinwühlstellen.

In der Vergangenheit wurde die Fläche gelegentlich als Weidefläche für Pferde genutzt bzw. wird 2-3 mal jährlich gemäht.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Rahmen einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Mai 2022 erfasst.

Die nachfolgenden Fotos bilden den Bestand ab.

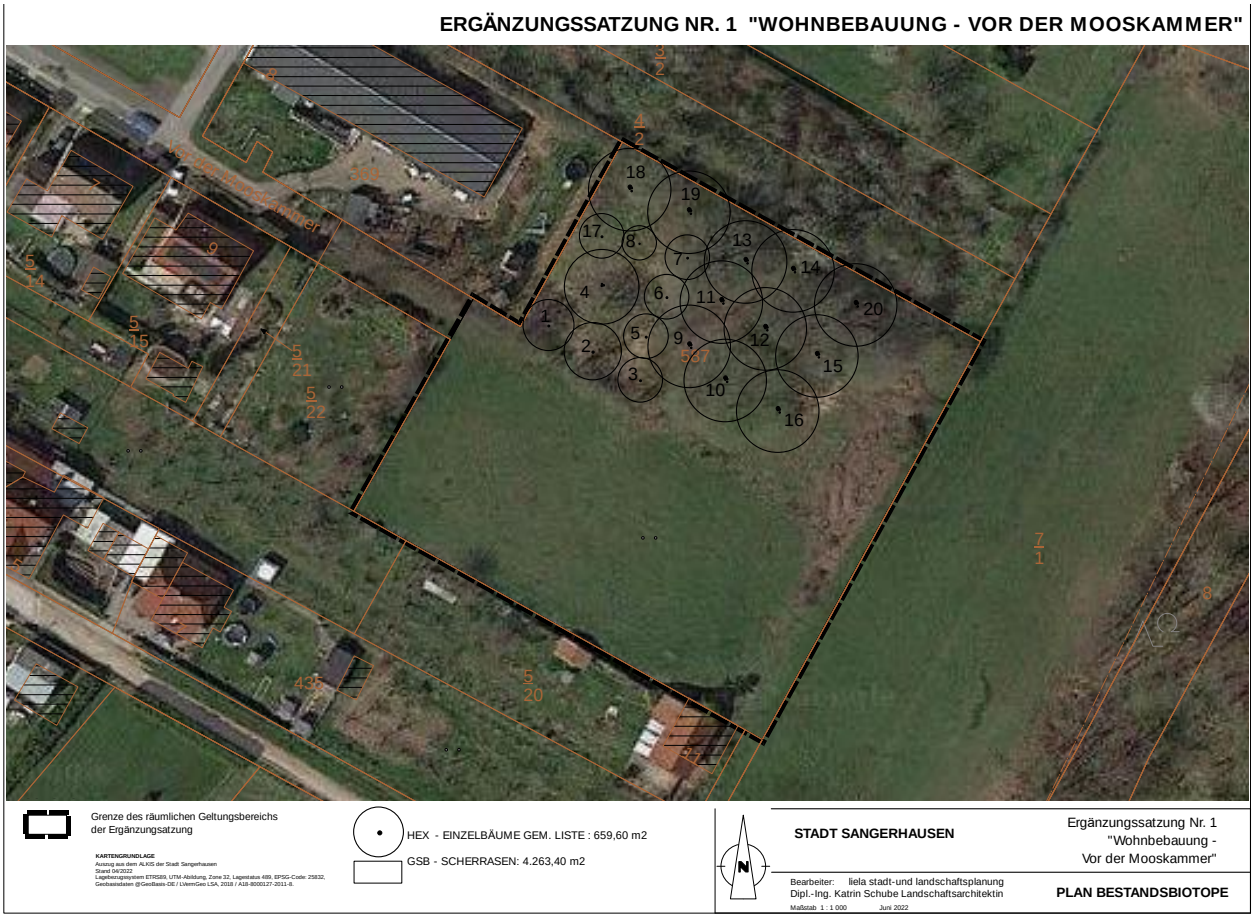
Baumstandorte

Blick gen Südwesten über die Wiese auf die angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke mit den Obstgärten

Blick in die Straße ‚Vor der Mooskammer‘

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbiotope

Bez.		Fläche Bestand m2	Biotop-wert	Biotopwert Gesamt-fläche	Verbale Bewer-tung
HEX	Einzelbäume	659,60	12	7.915,20	Bäume gem. Liste Anlage 1
GSB	Scherrasen	4.263,40	6	25.580,40	Vorh. Erschlie-ßungsstraße
Summen		**4.923**		**33.495,60**	



Liste Baumbestand Großleinungen

	Einzelbaum	Stammumfang	Faktor	20		
1	Acer platanoides		0,98	19,6		
2	Fagus sylvatica		1,1	22		
3	Aesculus hippocastanum		0,85	17		
4	Juglans		2,4	48		3-stämmig
5	Robinia pseudoaccacia		0,95	19		
6	Robinia pseudoaccacia		0,95	19		
7	Robinia pseudoaccacia		0,95	19	m2	
8	Aesculus hippocastanum		0,65	13		
9	Salix caprea		3,4	68		4-stämmig
10	Salix caprea		2,4	48		3-stämmig
11	Salix caprea		1,7	34		2-stämmig
12	Salix caprea		2,4	48		3-stämmig
13	Salix caprea		1,6	32		3-stämmig
14	Salix caprea		2,4	48		3-stämmig
15	Salix caprea		2,6	52		3-stämmig
16	Salix caprea		2,8	56		3-stämmig
17	Aesculus hippocastanum		0,75	15		
18	Salix caprea		1,8	36		totholz
19	Salix caprea		2,4	48		
20	Salix caprea		1,7	34		2-stämmig
				695,6	m2	

8.1.2 Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

(Bestandserhebung Mai-Juni 2022)

Das Vorhabengebiet befindet sich an der Straße „Vor der Mooskammer“ in der Stadt Sangerhausen OT Großleinungen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.923 m². Südlich, westlich und nördlich angrenzend befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Nordwestlich befinden sich Baumstandorte auf dem Grundstück, die übrigen Flächen sind mit Rasen bewachsen. Das Grasland wird seit Jahren als Pferdeauslauf genutzt und weist Nabenschäden auf.

Mit der geplanten Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Es werden 3 Einfamilienhäuser auf dem Gelände errichtet. Für die Zufahrt wird die vorhandene Straße „Vor der Mooskammer“ entsprechend verlängert. Bezüglich der Vermeidung des Eingriffs wurden Planungsalternativen untersucht. Innerhalb der Ortslage bieten sich gemäß den Erläuterungen unter Pkt. 1 keine Flächen an, die für Wohnbebauung genutzt werden können.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der verhältnismäßig kleinen Fläche, welche im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung entsteht, dem Eigenbedarf Rechnung getragen wird. Die langfristige Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung, bei der u. a. auch die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, gilt als prioritäre Aufgabe. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Nutzung von insgesamt maximal 970 m² Fläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern nebst Garagen und Erschließungswegen,
- Erhalt von Bäumen
- Neuanlage von Strauchpflanzungen sowie Baum-Strauchhecken.

Die maßvolle Erweiterung an einer vorhandenen Erschließungsstraße entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu

vorhandener Wohnbebauung, so dass nur geringe Aufwendungen für die Erschließung des Standortes notwendig werden. Der Eingriff ist damit nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossenen Fläche begrenzt.

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung wird, im Unterschied zum Bebauungsplan, nur ein Mindestmaß an Festsetzungen regeln. Dementsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen nur als Flächengrößen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Entsprechend der dann tatsächlich stattfindenden Bebauung ist jeweils im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Ausgleich nachzuweisen.

Verschiebungen der festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,3 geregelt.

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope

Bez.		**Fläche Bestand m2**	**Biotop-wert**	**Biotopwert Gesamt-fläche**	**Verbale Bewertung**
BW	Bebauung	970,80	0	0	GFZ 0,3
VWB	Straße teilversiegelt, Pflaster	241	2	723	Erschließung und Parken
AKC	Private Gartenflächen	2.265,20	6	13.591,20	
HHA	Strauchhecken überwiegend heimische Arten	1.100	14	15.400	Strauchpflanzungen als Pufferzonen entlang der Grenzen des Plangebietes
HEX	Einzelbaum	346	12	4.152	Erhaltung der Bäume gem. Planeintrag
Summer		**4.923**		**33.866,20**	

Bilanz

	Wertpunkte Bestand	**Wertpunkte Planung**
Geltungsbereich	**33.495,50**	**33.866,20**

Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuss von 370,60 WP

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung bzw. insbesondere durch die Anpflanzung einer Strauchhecke und den Erhalt der bestehenden Bäume gem. Planeintrag auf den Flächen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Begründung der Maßnahmen:

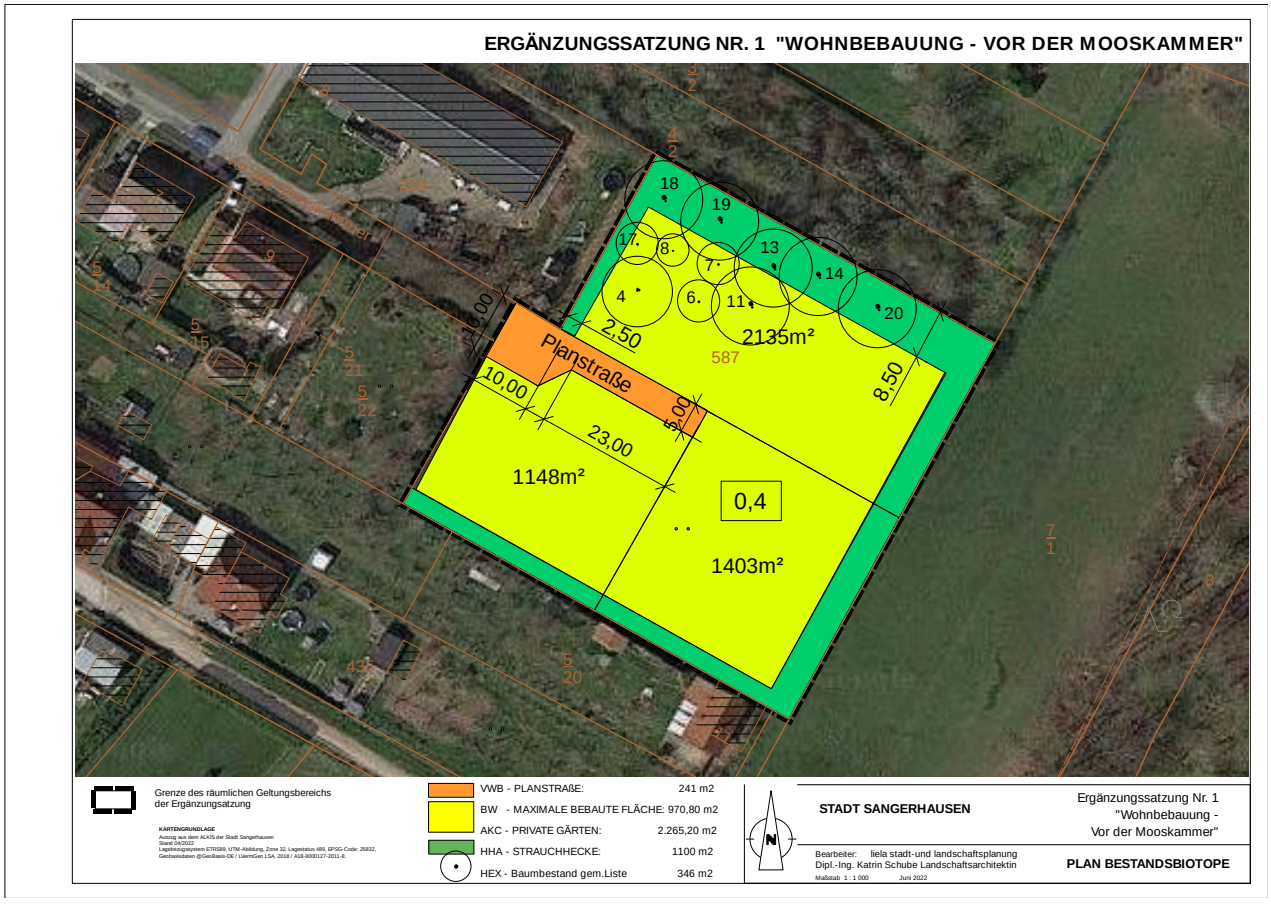
Das Anpflanzen von Sträuchern dient grundsätzlich dazu sich positiv auf den Naturhaushalt auszuwirken d.h. Verbesserung des Wasserhaushaltes (Verdunstungsfunktion), Verbesserung der Lufthygiene und des Kleinklimas durch Filterung, Temperaturregulation. Weiterhin wird durch die Anpflanzung der Lebensraum für Tiere erweitert und der Biotopverbund gefördert. Die

Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung des Grundstückes in die Siedlung und das Landschaftsbild.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot für Sträucher sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2xverpflanzt, 60 – 100cm, zu pflanzen. Artenzusammensetzung der freiwachsenden Strauchhecke gem. Artenliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt, VGK 4.

Beispielhafte Artenauswahl

9	Corylus avellana	Strauchhasel
10	Cornus mas	Kornelkirsche
11	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
12	Rosa agrestris	Feld-Rose
13	Rosa canina	Hunds-Rose
14	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
15	Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
16	Sambucus nigra	Holunder



8.2 Artenschutz

Die Rechtsgrundlagen des Artenschutzes finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)1 , die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) 2 sowie das Washingtoner Artenschutzabkommen von Bedeutung. Damit wurde durch die Europäische Union ein abgestuftes Schutzregime für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben.

In den o.g. Richtlinien sind die Mitgliedstaaten verpflichtet worden, die europäischen Regelungen innerhalb bestimmter Fristen in nationales Recht umzusetzen. Um dieser Pflicht zu genügen, ist in der Bundesrepublik Deutschland das BNatSchG 2007 novelliert worden.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen hat der Gesetzgeber im BNatSchG getroffen. Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar. Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben des § 44 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können.

Nach § 44, Abs. 1 BNatSchG (2009) ist verboten (Zugriffsverbote):

„1.wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Die Besitz- und Vermarktungsverbote gem. § 44 Abs. 2 weisen bei Eingriffsvorhaben keine Relevanz auf und bleiben hier unberücksichtigt.

Für Arten die ihre potentiellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach §44 (I) BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Schutzgebiete

FFH Gebiet „Buntsandstein-und Gipskarstlandschaft bei Questenberg im Südharz“	Das Gebiet ist nicht betroffen

Wasserschutzgebiete existieren im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht.

8.2.1 Methodik

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und/oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung/ Zerstörung der Habitate ausüben kann. Das Verfahren des ASB gliedert sich in zwei wesentliche Bearbeitungsschritte. Relevanzprüfung und Konfliktanalyse. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende
4. Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),

5. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die
6. Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln
7. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen
8. für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Aus dem Zusammenwirken von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass aktuell nur die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 unterliegen.
Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung reduziert werden auf geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten die im Untersuchungsraum ggf. vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden keiner artenschutzfachlichen Prüfung unterzogen. Dies betrifft Arten,

- die gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum
- des Vorhabens nicht vorkommen können und
- bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen.

Grundlage bilden die Ergebnisse eigener Begehungen des Planungsraumes und sonstiger vorliegender Daten, sowie die Berücksichtigung der Artenschutz-Liste Sachsen-Anhalt für die Tier- und Pflanzenarten, für die das Eintreten vorhabensbedingter Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dabei findet sowohl ihr tatsächliches oder potenzielles Vorkommen im Untersuchungsraum als auch ihre Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen des geplanten Vorhabens Berücksichtigung.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die für die ermittelten vorhabenrelevanten Arten möglichen Beeinträchtigungen betrachtet und qualifizierte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erarbeitet. Im Anschluss werden Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbliebenen Beeinträchtigungen herausgearbeitet um die möglicherweise auftretenden Verbotstatbestände zu überwinden.

- Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten / Relevanzprüfung

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Nahrungshabitat nutzen. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten.

- Artenvorkommen im Plangebiet / Bestandsaufnahme

Der Untersuchungsraum wurde auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Dies erfolgte in erster Linie durch eine Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen in Hinblick auf ihre Eignung, diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Auf Grundlage dessen erfolgte eine Sichtuntersuchung im Rahmen eines Ortstermins am 15.05.2022 und 09.06.2022. Der Himmel war bewölkt mit einzelnen Auflockerungen und Sonnenschein.

- Prüfung Verbotstatbestand

Es wurde geprüft, ob für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Es werden

ggf. Vermeidungsmaßnahmen (V-Maßnahmen) und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen) in Betracht gezogen und berücksichtigt.

Nicht relevant auf dieses Projekt bezogen, da keine oben genannten Arten betroffen sind.

8.2.2 Prüfung der Betroffenheit

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Wirkbereiche

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten artspezifischen Wirkfaktoren werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben.

Baubedingte Wirkfaktoren:
Als baubedingte Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.

- Temporäre Funktionsverminderung von angrenzenden Lebensräumen durch Bautätigkeit (Lärm, Erschütterungen, Licht, olfaktorische Reize)
- Temporärer Wertverlust durch die erforderliche, zeitlich begrenzte, Flächeninanspruchnahme anthropogen geprägter Biotope zur Lagerung von Baustoffen, Nutzung als Baustraßen, Lagerplätze für Erdaushub sowie als Baustelleneinrichtung etc.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:
Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.

- keine wesentliche Veränderung potentieller Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel
- Gehölzverlust im Geltungsbereich
- keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- Teilweiser Funktionsverlust sowie Barrierewirkung im Bereich von teil- oder nicht versiegelten Flächen durch die Anlage der Wohngebäude.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:
Unter den betriebsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt.

- Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine dauerhafte Veränderung der Habitatbesetzung oder Minderung der Lebensraumeignung zu erwarten.
- Geringfügige räumliche Veränderung der Landschaftskulisse sowie akustische und optische Reizkulisse (Geräusche, Licht- und Bewegungsreize, Schadstoffemissionen) durch die Bewohner, dadurch ggf. Störung von Habitaten.

8.2.3 Potentielles Artenvorkommen im Plangebiet

Brutvögel

Das Plangebiet ist Lebensraum für Brutvogelarten der Agrarlandschaft. In Anbetracht der Flächengröße und Gebietsausstattung kann eine erhebliche Schädigung der lokalen Population bzw.

Beeinträchtigung der ökologischen Funktion für allgemein weit verbreitete, häufige und nicht gefährdete Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet angrenzenden Lebensraumstrukturen weisen auf das Vorhandensein von Brutvögeln hin. Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Nahrungshabitat nutzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen / Tötung ist eine Bauzeitenregelung anzustreben.

Für Arten die ihre potentiellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach §44 (I) BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

8.2.4 Konfliktanalyse

Um dem Schutzbedürfnis potentiell möglicher Arten gerecht zu werden, sollten jedoch nachfolgende Maßnahmen bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben beachtet werden.

Es sollte eine Bauzeitenregelung angestrebt werden. Um die Schädigung von potentiell brütenden Vögeln, im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarem Grenzbereich, zu vermeiden, sollten die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (März – August) stattfinden.

8.2.5 Ergebnis der Prüfung

Das Plangebiet bietet für Brutvögel Lebensraumstrukturen an. Plangebietsübergreifend sind ebenfalls unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die bestehenden Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume. Der Rasen im Plangebiet wird regelmäßig gemäht. Überplanung und veränderte Flächennutzungen gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. In Hinblick auf die geringe Strukturvielfalt des Plangebiets ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt werden.

Arten, die von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt sind (gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG), werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei anderweitig eventuell betroffenen Arten um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit handelt, die in ihrem Bestand weit verbreitet sind. Eine Gefährdung dieser Arten wird nicht erfolgen, da auf benachbarten Flächen ausreichende vergleichbare Lebensräume zur Verfügung stehen.

Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8.2.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Bauzeitenregelung:** Damit Konflikte mit den potentiell vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festlegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung max. 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der UNB zu entscheiden.
- **Gehölzfällungen** sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. auszuführen.
  Zu fällende Bäume sowie das Baufeld (einschließlich lediglich bauzeitlich beanspruchter

Flächen) sind unmittelbar vor Baubeginn auf Vorhandensein von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

- **Anpflanzung** von standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste "Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt" Vorkommensgebiet (VKG) 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheintalgraben" gem. Planeintrag entlang der Grenzen gem. Planeintrag. Die Pflanzungen werden in den Randbereichen des Geltungsbereiches als Pufferzonen realisiert.

  Biotoptyp HHA, Strauchhecke, überwiegend heimische Arten
  Qualitäten: Sträucher, 2mal verpflanzt im Container

- **Erhaltung der Bäume** gem. Planeintrag Zielbiotope. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2.7 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. Die Erhaltungsziele werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine weitere Prüfung der FFH-Verträglichkeit muss nicht durchgeführt werden.

Die Umsetzung der dargelegten Maßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Verbotstatbeständen, sowie der durchgängigen und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.3 Immissionsschutz

Die Bauleitplanung muss auch den Immissionsschutz berücksichtigen. Zur Bewältigung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten dient in erster Linie der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Die geplante Bebauung befindet sich in Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass sich hier bezüglich der zu erwartenden Immissionen eine analoge Situation zum Bestand entwickeln wird.

Erhebliche Belastungen durch Lärm, Stäube, Gase, Gerüche oder elektromagnetische Strahlen sind für den Standort nicht erkennbar. Das geplante Nutzungsspektrum wird sich am umgebenden Bestand orientieren.

Soll eine Wärmepumpe zum Einsatz kommen, hat die Auswahl und Aufstellung der Anlage so zu erfolgen, dass die schalltechnischen Anforderungen des LAI-Dokumentes „Leitfaden für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpe und Mini-Blockheizkraftwerke)“ vom 28.August 2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage vorliegenden Fassung, bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der Anlage in einem Mischgebiet erfüllt sind. Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Erschließung

Die Erschließung wird über die Straße „Vor der Mooskammer“ erfolgen, die in nördliche Richtung erweitert wird. Die neu zu errichtende Straße wird als Privatstraße festgesetzt. Am westlichen Plangebietsrand wird eine Wendemöglichkeit eingerichtet.

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der vorhandenen Erschließungsstraße „Vor der Mooskammer“ an und sind entsprechend zu erweitern.

Die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h kann für eine maximale Einsatzzeit von zwei Stunden durch die Hydranten im Umkreis von 300 m gewährleistet werden kann.

10. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	4.923 m²