



Stadt Kroppenstedt

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Kroppenstedt über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 346/120, 325/121, 326/121 und 244/122, Flur 10, Gemarkung Kroppenstedt in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kroppenstedt

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindengarten II"

Satzung – August 2019



Lage des Plangebietes in Kroppenstedt
[DOP/10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6020358/2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 911660**

Begründung zur Satzung der Stadt Kroppenstedt über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 346/120, 325/121, 326/121 und 244/122, Flur 10, Gemarkung Kroppenstedt in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kroppenstedt
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindengarten II"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
2.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Kroppenstedt über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 346/120, 325/121, 326/121 und 244/122 der Flur 10 der Gemarkung Kroppenstedt in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kroppenstedt wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Kroppenstedt mit ca. 1.440 Einwohnern (Stand 31.12.2017) befindet sich im Südosten der Verbandsgemeinde Westliche Börde. Die Einwohnerentwicklung von Kroppenstedt verlief in den letzten Jahren rückläufig. Seit 2010 hat Kroppenstedt ca. 111 Einwohner verloren. Dies ist zu 44% (49 Einwohner) auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und zu 56% (62 Einwohner) auf Wanderungsverluste (Wegzug der Bevölkerung) zurück zu führen. In den letzten Jahren ist es gelungen, die Wanderungsverluste zu vermindern. Grundlage hierfür ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für bauwillige, junge Kroppenstedter Familien. Größere neue Baugebiete sind in Kroppenstedt nicht vorhanden, daher beschränkt sich die Entwicklung vornehmlich auf die Schließung von Baulücken und innerörtliche Verdichtungen. In Kroppenstedt bestehen Möglichkeiten für weitere innerörtliche Verdichtungen am Birkenweg und am Hakeborner Weg. Voraussetzung zur Nutzung dieser Flächen ist die Bereitschaft der Eigentümer diese Flächen zu veräußern, die überwiegend nicht gegeben ist. Zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes sind daher maßvolle Ergänzungen des Siedlungsbereiches erforderlich, die sich auf im Bestand erschlossene Flächen konzentrieren. Zu diesen erschlossenen Flächen gehören die westlich an die Straße Lindengarten angrenzenden Flächen. Bereits im Rahmen der Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindengarten" wurde für ein erstes Baugrundstück eine Teilfläche des Flurstückes 347/120 in den Innenbereich einbezogen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorgenannten Satzung war nicht bekannt, dass ein Bedarf eine weitere Bebauung besteht. Aufgrund der Bekanntmachungen zur Satzung hat sich ein weiterer Bauherr an die Stadt mit dem Anliegen gewandt, an der vorhandenen Straße ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Stadt hat daher geprüft, ob generell eine Bautiefe westlich der Straße Lindengarten in den Innenbereich einbezogen werden kann und somit bis zu drei Bauplätze entstehen können. Der Flächennutzungsplan sieht westlich des Lindengartens die Einordnung einer Wohnbaufläche vor. Die Fläche gehört derzeit dem Außenbereich an.

Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es zur Realisierung einer Wohnbebauung westlich des Lindengartens der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.587 m² bei einer Grundstückstiefe von ca. 30 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2.587 m². Der Geltungsbereich umfasst einen Streifen von 30 Meter Tiefe am Ostrand der Flurstücke 346/120, 325/121, 326/121 und 244/122 der Flur 10, Gemarkung Kroppenstedt. Die Einbeziehungssatzung schließt östlich an die Straße Lindengarten an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 30 Metern.

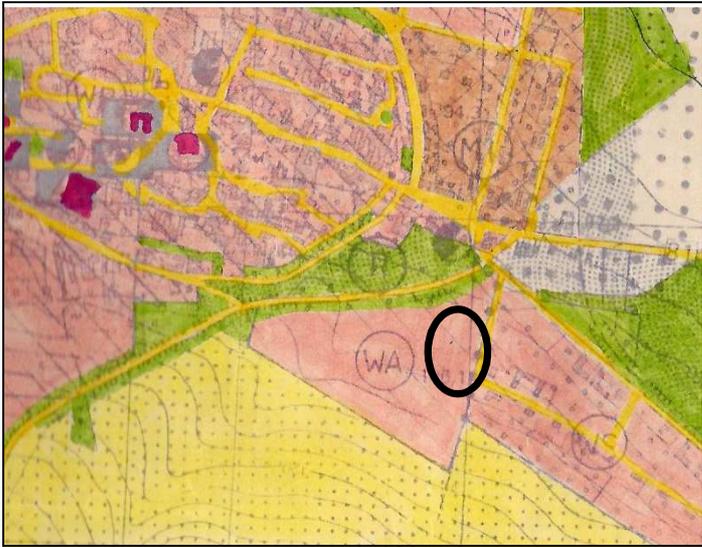


Luftbild des Plangebietes

[DOP 10/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6020358/2012

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Kroppenstedt stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Die Einbeziehungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.



Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Reithufenstadt Kroppenstedt

[TK10 10/1991] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6020358/2012

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotential.

Versickerungsbedingungen

Im Planungsgebiet steht – nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen – Löss an, der von tonigen, mergeligen und kalkigen Gesteinen (Oberer Muschelkalk) unterlagert wird. Das Auftreten von Staunässe kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach Einschätzung des Landesamtes ungünstig. Die besonderen Eigenschaften des Lösses (Sackungserscheinungen bei Vernässungen) sind bei der Bauplanung zu beachten. Die Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für diese Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Kroppenstedt ist erforderlich, um Baugrundstücke für bis zu drei Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung abgerundet. Die bauliche Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Osten benachbarte Einfamilienhausbebauung am Lindengarten geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist. Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

Zusätzlich wurden als Festsetzungen lediglich die Fläche für das Anpflanzen einer Hecke zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Offenhaltung eine Zuwegung zu den westlich des Gebietes befindlichen Flächen aufgenommen.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit unversiegelt. Er wird als Ackerfläche genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern ausgeglichen werden. Die Größe der erforderlichen Fläche wurde textlich und lagemäßig in der Planzeichnung mit 277 m² festgesetzt. Die Anpflanzung soll vorzugsweise am Westrand der Grundstücke erfolgen, um das

Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen. Abweichungen sind zulässig, um die Nutzungsflexibilität der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

2.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Kroppenstedt sieht westlich des Plangebietes weitere Bauflächen vor, für deren Erschließung derzeit jedoch kein Bedarf besteht. Um die Entwicklungspotenziale nicht zu verbauen, soll für deren Erschließung eine Zuwegung auf dem Flurstück 326/121 freigehalten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den Lindengarten. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. **Der betroffene Geltungsbereich ist derzeit nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks kann über die vorhandene Trinkwasserhauptversorgungsleitung im Bereich der öffentlichen Straße erfolgen. Durch den Eigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und dem Verband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.**

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück kann an das Elektroenergieversorgungsnetz am Lindengarten angeschlossen werden. Im Lindengarten ist ein 1 kV Versorgungskabel vorhanden.

Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt-Brumby. **Im Bereich des geplanten Bauvorhabens sind keine Leitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH vorhanden.**

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Bereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindengarten II" befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Umfeld sind sicherlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubaueinbauanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder unter www.telekom.de beauftragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restabfallbehälter sind am Abholtag am Lindengarten zur Abholung bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Der TAZV weist darauf hin, dass im direkten betroffenen Bereich sich keine zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Verbandes befinden. Eine Erweiterung der vorhandenen Entsorgungsanlagen, vor allem auf Privatgrundstücken ist durch den Verband derzeit nicht vorgesehen, gegebenenfalls wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig. Es ist deshalb rechtzeitig Kontakt mit dem TAZV Vorharz zur Klärung der Anschlusssituation vorzunehmen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Kroppenstedt. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist ein Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage des DWA Regelwerkes A138 erforderlich.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 RdNr. 250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist den Lärmimmissionen der westlich gelegenen Landesstraße L 66 ausgesetzt. Die Verkehrsbelegung der Landesstraße L 66 lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen der im Abstand von ca. 60 Metern von der Straße geplanten Nutzung erwarten. Wohn- und Schlafräume können nach Süden zur vom Lärm abgewandten Seite orientiert werden.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust des Biototyps Ackerfläche.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biototypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biototypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biototypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

Bewertung des Eingriffs im Einbeziehungsbereich:

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Acker (AI)	5	2.587 m ²	12.935
Planzustand			
- bebaute Fläche drei Einfamilienhäuser	0	600 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (Pflaster)	2	300 m ²	600
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.410 m ²	8.460
- Strauch-Hecke	14	277 m ²	3.878
Planzustand		2.587 m ²	12.938

Durch die Anpflanzung einer Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen im Umfang von 277 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden. Die Lage der festgesetzten Strauchhecke an der Südgrenze dient auch der Einbindung in die offene Landschaft.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich selbst ist der Biotoptyp Acker (intensiv genutzt) vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre. Das Gebiet wurde auf Feldhamsterbaue im April 2019 untersucht. Feldhamsterbaue wurden nicht festgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG nicht entstehen. Für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten der Avifauna bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine einmalige Feldhamsteruntersuchung nicht geeignet ist, um Feldhamstervorkommen nach der Winterruhephase 2019/ 2020 ausschließen zu können. Für Feldhamsteruntersuchungen ist die Zeitspanne von Ende Mai bis August vorzusehen. Der Lößboden auf der Ackerfläche ist ein potenzieller Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Vorkommen streng geschützter Arten, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach § 44 BNatSchG zu schützen. Daher wird festgelegt, dass vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche Untersuchungen durchzuführen sind, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, ist die Naturschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Feldhamster sind nach § 44 BNatSchG zu behandeln.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (zum Beispiel Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2.587 m ²
Einbeziehungsbereich	2.587 m ²
davon Heckenanpflanzungen	277 m ²

Stadt Kroppenstedt, August 2019