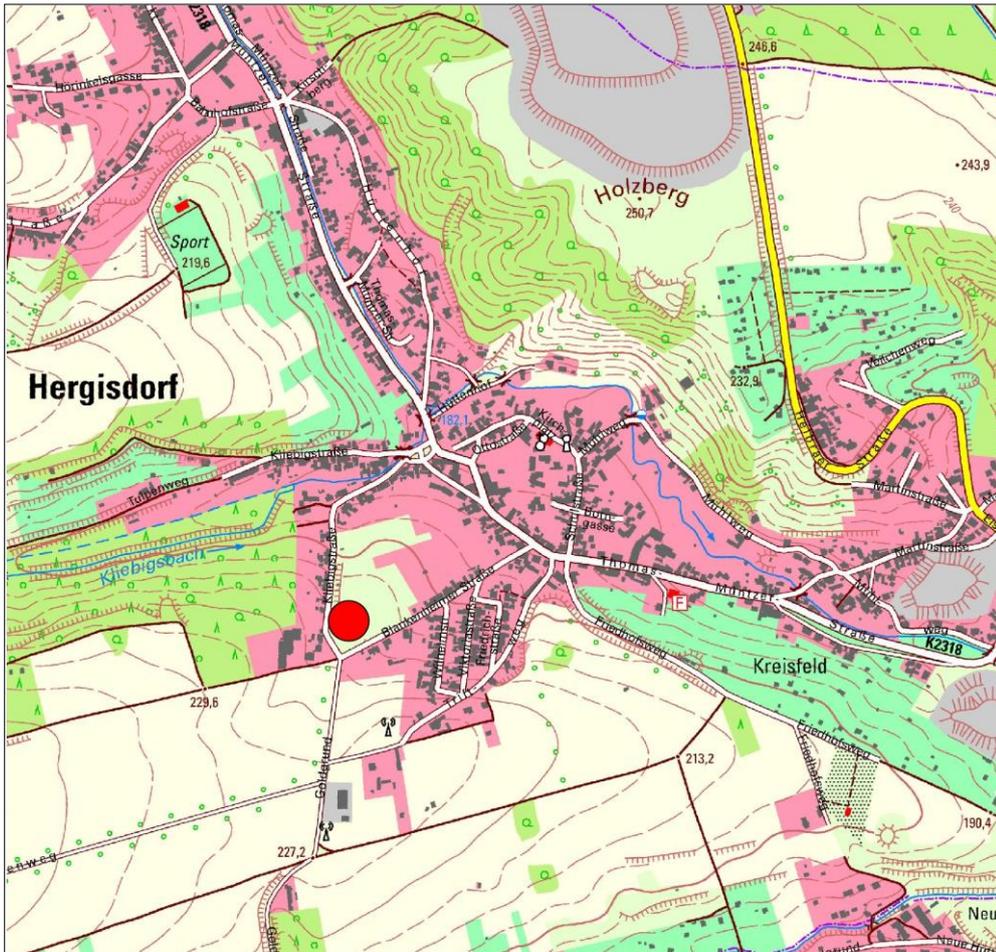


HERGISDORF

Ergänzungssatzung Nr. 2

„Am Kliebig“



Entwurf, Oktober 2016

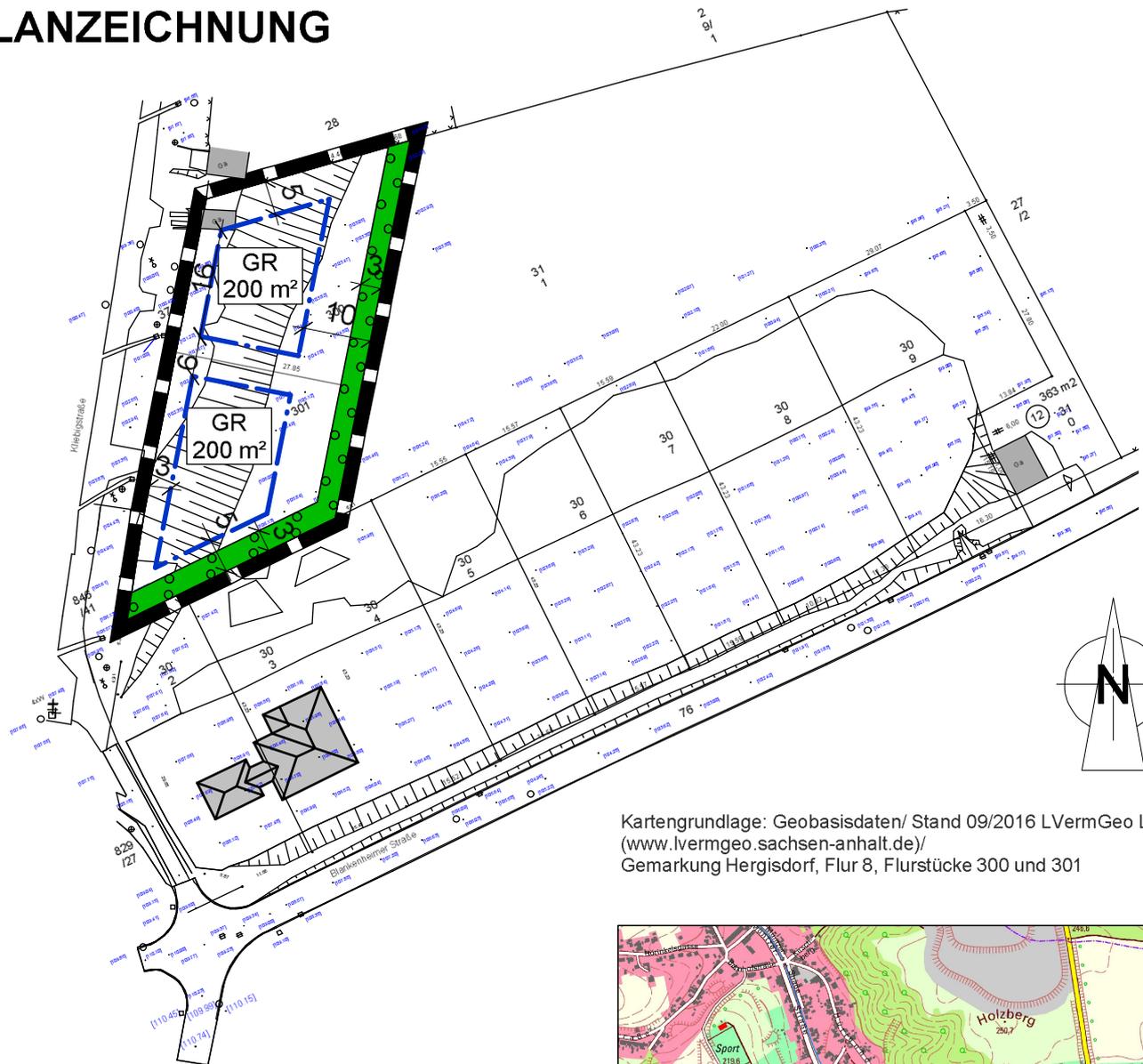
Auftraggeber:

RUBA Hausbau GmbH
Mansfelder Weg 2
06528 Blankenheim

Planverfasser:

Dipl.Ing. Andrea Kautz
Architekt für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
Fax 03464 579024
E-Mail
architekt.andrea.kautz@t-online.de

PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Geobasisdaten/ Stand 09/2016 LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 Gemarkung Hergisdorf, Flur 8, Flurstücke 300 und 301

PLANZEICHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 200 m² maximal zulässige Grundfläche

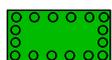
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

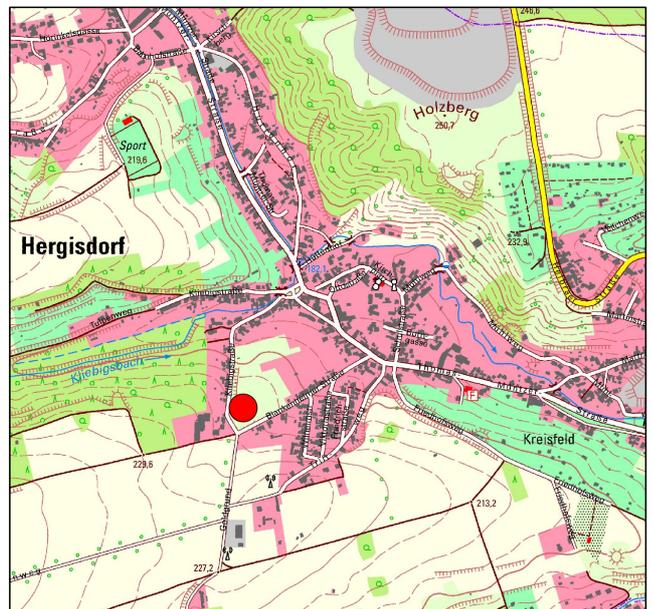
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung



HERGISDORF

Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Kliebig"

Bearbeiter:
Architekt für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Andrea Kautz

Maßstab 1 : 1 000

Entwurf, Oktober 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Innerhalb der Baufelder dürfen je Baufeld maximal 200 m² Grundfläche versiegelt werden.
2. Auf ca. 443 m² Grundstücksfläche ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Je 1 m² ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2 x v, 60-100 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind je 100 m² ein Heister, 2 x v, 175-200 cm zu pflanzen.

Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, insbesondere

lokale Kulturobstsorten z. B. Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Pastorenbirne, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Ontario o. ä.

Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) - Hochstamm, STU 12-14 cm

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hei., 2xv., 125-150 cm Höhe

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hei., 2xv., 125-150 cm Höhe

Spitz-Ahorn (*Acer platanus*), Hochstamm, STU 12-14 cm

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, STU 12-14 cm

Winter-Linde (*Tilia cordata*) Hochstamm, STU 12-14 cm

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Haselnuss (*Corylus avellana* L.)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus* L.)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Str., 2xv., 60-100 cm Höhe

Die gebietsheimischen Bäume und Großsträucher sind mit einem Gesamtanteil von 20 % sowie Sträucher mit einem Anteil von 80 % entsprechend der Arten und Qualitäten der Pflanzliste mehrreihig anzuordnen. Der Pflanzabstand der Gehölze hat untereinander 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen.

3. Die übrigen Flächen sind als Gartenflächen zu gestalten.
4. Auf externen Grundstücken sind Kompensationsmaßnahmen mit einem Biotopwert von 18.062 Biotopwertpunkten gemäß Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2, geändert am 24.11.2006 (MBI. Nr. 50 vom 18.12.2006 S. 743) umzusetzen. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
5. Verschiebungen der in Pkt. 1 bis 4 festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz weiterhin ausgeglichen ist.
6. Vor Baubeginn ist der Baubereich auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Infolge ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit im Standortbereich kann das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im Standortbereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 2 m nicht überschreiten. Beim zu Bruchgehen von noch offenen Schachtröhren kann es jedoch zu weitaus größeren Tagesbruchdurchmessern kommen.

Den zu erwartenden bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche ist durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Die Sicherungsmaßnahmen sollten sich nach Art und Umfang der zu erwartenden Bodenverformungen und nach Bauart, Größe, Form und Bergschadensempfindlichkeit der baulichen Anlage richten. Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Köthener Str. 38, 06118 Halle (Saale) zu informieren.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

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 o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Hergisdorf

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 2 „Am Kliebig“

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	5
2. Geltungsbereich.....	5
3. Planverfahren	6
4. Rechtsgrundlagen.....	6
5. Übergeordnete Planungen.....	7
6. Bauliche Nutzung.....	8
7. Zulässigkeit von Vorhaben	8
8. Umweltschutz	8
8.1. Naturschutz.....	8
8.2. Immissionsschutz	13
9. Erschließung.....	14
10. Flächenbilanz.....	14

1. Ziel und Zweck der Planung

Hergisdorf gehört zur Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra im Landkreis Mansfeld Südharz.

Hergisdorf stellt sich als Straßendorf dar, welches sich entlang der Bösen Sieben entwickelt hat. Das Tal der Bösen Sieben ist verhältnismäßig schmal, die Hanglagen zu beiden Seiten steigen relativ steil an, so dass innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke große Höhenunterschiede zu überbrücken sind. Kleinere Straßenzüge erschließen beidseits der Hauptachse die in den Hanglagen stehenden Gebäude. Bedingt durch diese topografische Besonderheit hat sich eine enge Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden entwickelt. Die Ortsränder werden überwiegend von Gärten bzw. Obstbaumwiesen eingeschlossen.

Für die Grundstücke entlang der Blankenheimer Straße wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, nach dem straßenbegleitend 8 Baugrundstücke entstehen sollen. Für diese Planung liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Dem Eigentümer der Grundstücke, der RUBA Hausbau GmbH, liegen hierfür entsprechende Anfragen vor. Das erste Grundstück wurde bereits bebaut, die Weiteren sollen folgen.

In westliche Richtung daran angrenzend, entlang der Kliebigstraße sind zwei weitere Grundstücke (Flurstücke 300 und 301 der Flur 8) im Besitz der RUBA Hausbau GmbH, für die konkrete Anfragen zur Bebauung vorliegen.

Aus planungsrechtlicher Sicht befinden sich diese Grundstücke im Außenbereich. Die Gemeinde kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 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.

Die Gemeinde Hergisdorf hatte in der Vergangenheit eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Innerhalb der letzten 5 Jahre ist die Einwohnerzahl um ca. 100 auf 1.592 zurückgegangen. Dem will die Gemeinde Hergisdorf entgegenwirken. Deshalb ist sie bemüht, Chancen für die Weiterentwicklung des ländlich geprägten Ortes aufzugreifen. Auf Grund dessen, dass für den oben beschriebenen Standort die Voraussetzungen der Erschließung über die Kliebigstraße gegeben sind sowie die im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung auftretenden Kosten vom Eigentümer der Flächen auf der Grundlage eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrags übernommen werden, bietet sich hier die Möglichkeit, ohne eigene finanzielle Aufwendungen attraktive Wohngrundstücke zu entwickeln.

2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hergisdorf, es umfasst die Flurstücke 300 und 301 der Flur 8 in der Gemarkung Hergisdorf.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen von der Kliebigstraße mit der daran anschließenden Wohnbebauung,
- im Süden von der Bebauung entlang der Blankenheimer Straße,
- im Osten und Norden von brachliegenden Grünflächen.

Vom Landkreis Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen eines Bauvorbescheids vom 15.12.2014 zum Standort darauf hingewiesen, dass infolge ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit im Standortbereich das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Nach bisherigen Erfahrungen werden im Standortbereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 2 m nicht überschreiten. Beim zu Bruchgehen von noch offenen Schachtröhren kann es jedoch zu weitaus größeren Tagesbruchdurchmessern kommen.

Den zu erwartenden bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche ist durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Die Sicherungsmaßnahmen sollten sich nach Art und Umfang der zu erwartenden Bodenverformungen und nach Bauart, Größe, Form und Bergschadensempfindlichkeit der baulichen Anlage richten. Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Köthener Str. 38, 06118 Halle (Saale) zu informieren.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

3. Planverfahren

Bei der Aufstellung von Satzungen nach dem § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Verfahrensschritte	
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung	

4. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen 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 derzeitigen aktuellen Fassungen

- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

5. Übergeordnete Planungen

Gemäß **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)** befindet sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 8 „östliches und südliches Harzvorland“.

„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP)

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, so dass keine Beeinträchtigung der Vorbehaltsfunktion zu erwarten ist.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) befindet sich Hergisdorf innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Ausläufer des Harzes“.

„Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im Landesentwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.“ (REP Halle)

Das Plangebiet stellt sich als Baulücke entlang der Kliebigstraße ohne direkte Verbindung zur freien Landschaft dar. Insofern wird davon ausgegangen, dass das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zentralörtliche Funktionen

Die nächstgelegenen Zentren sind Helbra als Grundzentrum und die Lutherstadt Eisleben als Mittelzentrum.

Die Gemeinde Hergisdorf erfüllt keine zentralörtliche Funktion, so dass die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten ist. Mit der geplanten Größenordnung der Ergänzungssatzung wird dieses Gebot eingehalten. Die festgesetzten Baugrenzen lassen nur in geringem Umfang eine Bebauung zu, so dass keine Konflikte mit der zentralörtlichen Gliederung zu erwarten sind.

Flächennutzungsplan

Für die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra liegt ein Flächennutzungsplanentwurf mit Stand 14.08.2015 vor. Darin wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

Für die Ergänzungssatzung ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht Vorbedingung.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine sinnvollen Planungsalternativen gesehen. Innerhalb der Ortslage sind kaum Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen gegeben, die Bebauung hat sich als kompakte Struktur entwickelt, die wenig Spielraum für innerörtliche Verdichtung bietet.

Die gemeindliche Entwicklung ist u. a. darauf gerichtet, die Attraktivität als Wohnstandort zu steigern, um insbesondere der Abwanderung junger Leute entgegen zu wirken, wobei bei der Ausweisung potentieller Bauflächen der Lückenbebauung bzw. der Verdichtung im Innenbereich der Vorrang gegenüber Ortserweiterungen eingeräumt werden soll.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Grundsätzen entsprochen.

Sämtliche Erschließungsanlagen liegen in der Kliebigstraße an und können genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächen für die Erschließung in Anspruch genommen werden müssen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz wird über die Kliebigstraße erfolgen.

Damit wird die maßvolle Erweiterung entlang vorhandener Erschließungsanlagen als richtige Lösung angesehen.

6. Bauliche Nutzung

Mit der Ergänzungssatzung soll die Weiterentwicklung der Wohnbebauung auf zwei Grundstücke im nördlichen Teil der Kliebigstraße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes der Ergänzungssatzung sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand, der sich überwiegend als Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise darstellt.

Die festgesetzte Baugrenze gibt den Rahmen für die Einordnung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke vor. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird in der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass maximal 200 m² Grundfläche je Baugrundstück versiegelt werden dürfen.

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. Naturschutz

FFH und Vogelschutz

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Verträglichkeitsprüfung ist eine Vorprüfung vorgeschaltet, bei der geprüft wird, ob die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vorhabens auf das FFH-Gebiet entstehen kann. Grundsätzlich ist es egal, ob das Vorhaben direkt im Gebiet stattfindet oder von außen seinen Einfluss auf das FFH-Gebiet ausführt.

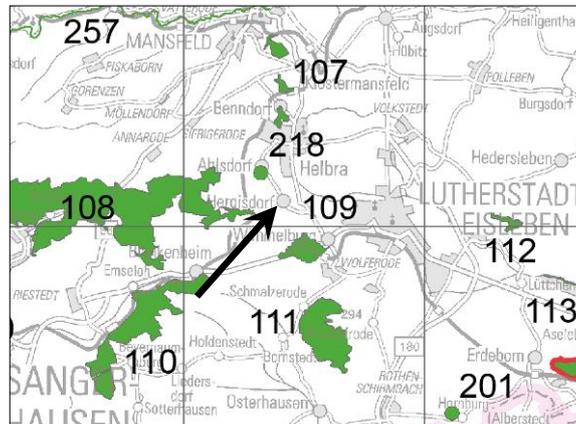
Zentrale Frage ist, ob der Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Prüfgegenstand sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie

- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebiets-spezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o. g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. In der Umgebung befinden sich die folgenden FFH-Gebiete:



- FFH0108 Gipskarstlandschaft Pölsfeld und Breiter Fleck im Südharz (4434-301)

Kurzcharakteristik:	Südharzer Gipskarstlandschaft mit Rotbuchenwäldern, Traubeneichen-Hainbuchenwäldern, Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen sowie Weißdorn-Schlehengebüsch auf Kupferschieferhalden. 6210 z.T. prioritär.
Schutzwürdigkeit:	großflächiges, gut ausgeprägtes und vielfältiges Buchenwaldgebiet. Lebensraum für Hirschkäfer, Frauenschuh und Mopsfledermaus.
kulturhistorische Bedeutung:	einige Wüstungen, viele Bergbaurelikte (Mittelalter - Neuzeit).
geowissensch. Bedeutung:	Gipskarstlandschaft des Südharzer Zechsteinausstiches.

- FFH0109 Kupferschieferhalden bei Wimmelburg (4434-303)

Kurzcharakteristik:	Schwermetallrasen auf historischen Kupferschieferhalden in der Ackerlandschaft
Schutzwürdigkeit:	gute Ausprägung der Schwermetallrasen.
kulturhistorische Bedeutung:	viele Relikte mittelalterlichen und neuzeitlichen Bergbaus.
geowissensch. Bedeutung:	Halden des Kupferschieferbergbaues.

- FFH0218 Alte Schule in Ahlsdorf (4434-304)

Kurzcharakteristik:	Gebäude
Schutzwürdigkeit:	Bedeutendes Fledermausvorkommen.
kulturhistorische Bedeutung:	Es liegen keine Informationen vor.
geowissensch. Bedeutung:	Es liegen keine Informationen vor.

Quelle: NATURA 2000-Gebiete Sa.-An., Standarddatenbögen, Einzelkarten 1: 25 000, Schutz- und Erhaltungsziele

Die vorliegende Ergänzungssatzung sieht keine Veränderungen im Bereich der o. g. Schutzgebiete vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, so dass eine FFH – Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Begründung

Bei der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der besonderen Schutzgebiete durch die Realisierung der mit der vorliegenden Ergänzungssatzung zulässigen baulichen Anlagen eintreten kann und somit eine FFH - Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Die Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb der Schutzgebiete und bereitet keine Maßnahmen vor, die Veränderungen in den o. g. FFH-Gebieten nach sich ziehen können.

- FFH0108 Gipskarstlandschaft Pölsfeld und Breiter Fleck im Südharz (4434-301)

Das besondere Schutzgebiete FFH0108 Gipskarstlandschaft Pölsfeld und Breiter Fleck im Südharz (4434-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km in westliche Richtung hinter der Eisenbahnstrecke. Es ist davon auszugehen, dass eine direkte Einflussnahme aus dem Plangebiet auf das Schutzgebiet auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Zwischen dem Plangebiet und dem besonderen Schutzgebiet befinden sich dörfliche Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- FFH0109 Kupferschieferhalden bei Wimmelburg (4434-303)

Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1,2 km befindet sich in südliche Richtung das besondere Schutzgebiet FFH0109 Kupferschieferhalden bei Wimmelburg (4434-303). Es ist davon auszugehen, dass eine direkte Einflussnahme aus dem Plangebiet auf das Schutzgebiet auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Zwischen dem Plangebiet und dem besonderen Schutzgebiet befinden sich u. a. dörfliche Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- FFH0218 Alte Schule in Ahlsdorf (4434-304)

Das besondere Schutzgebiete FFH0218 Alte Schule in Ahlsdorf (4434-304) befindet sich ca. 2 km nördlich des Plangebietes. Es ist davon auszugehen, dass eine direkte Einflussnahme aus dem Plangebiet auf das Schutzgebiet auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Zwischen dem Plangebiet und dem besonderen Schutzgebiet befinden sich u. a. sowohl dörfliche Bebauung, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Naturschutzrechtliche Regelungen

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 geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bewertet und bilanziert.

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unterliegt zur Zeit keiner Nutzung.

Das Gelände fällt sowohl von Süden nach Norden wie auch von Osten nach Westen ab. Die das Plangebiet tangierende Kliebigstraße liegt im Süden des Plangebietes bei ca. 105 m ü. NN und fällt in nördliche Richtung auf ca. 100 m ü. NN an der nördlichen Grenze des Plangebietes ab. Der südliche Bereich des Flurstückes 300 liegt auf einer Höhe von ca. 106 m ü. NN. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände in West-Ost-Richtung um ca. 3 m an.

mutlich nur noch in Resten erhalten. Folgeerscheinungen der Subrasion wie Erdfälle oder bruchlose, lokale Senkungen sind vom Standortbereich bisher nicht verzeichnet, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Die Ereigniswahrscheinlichkeit wird als gering eingeschätzt. Für die Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit sollte die übliche Gründung mittels einer bewehrten Fundamentplatte ausreichend sein. Es wird jedoch empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Sollten dabei bzw. bei den Gründungsarbeiten Anzeichen von Hohlräumen im Untergrund angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Köthener Str. 38, 06118 Halle (Saale) zu informieren.

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Mit der Ergänzungssatzung werden die bisherigen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird in der durch eine Baugrenze eingeschlossenen Fläche Bebauung ermöglicht, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert. Die nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen werden begrünt bzw. als Hausgärten gestaltet, ggf. auch im bisherigen Zustand erhalten.

Mit der geplanten Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Bezüglich der Vermeidung des Eingriffs wurden Planungsalternativen untersucht. Innerhalb der Ortslage bieten sich zur Zeit keine Flächen an, die ohne Eingriff in Natur und Landschaft für Wohnbebauung genutzt werden können.

So wie vorn beschrieben, ist die Gemeinde daran interessiert, Wohngrundstücke zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung anzubieten. Dabei sollen solche Grundstücke genutzt werden, für die der Erschließungsaufwand möglichst gering ist. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener dörflicher Bebauung an einer vorhandenen Erschließungsstraße, so dass nur geringe Aufwendungen für die Erschließung des Standortes notwendig werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen für die Straßenanbindung sind nicht erforderlich.

Damit wird dieser Standort als geeignet angesehen, um hier eine maßvolle Erweiterung der dörflichen Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten und potentielle Bauflächen in geringem Umfang für den Eigenbedarf des Ortes anzubieten.

Der Eingriff ist damit nicht vermeidbar.

Auf Grund dessen, dass der Standort gegenwärtig keiner intensiven Nutzung, insbesondere keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, werden mit der hier ermöglichten Bebauung keine agrarstrukturellen Belange berührt.

Hinsichtlich der Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird, wie oben beschrieben, die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossenen Fläche begrenzt. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche eingeschränkt.

Zur Minimierung der Beeinflussung des Landschaftsbildes werden die Randbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

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.

Auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2, geändert am 24.11.2006 (MBI. Nr. 50 vom 18.12.2006 S. 743) ergibt sich mit der Realisierung der in der Ergänzungssatzung zulässigen Bebauung sowie unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen folgende Biotopwertbilanz:

Bestand:

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert/ m ²	Biotopwertpkt.
GMX	mesophiles Grünland	590	14	8.260

HYA	Gebüsch	1.098	20	21.960
		1.688		30.220

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotop-/ Planwert/ m ²	Biotopwertpkt.
BW	Gebäude/ versiegelte Flächen	400	0	0
AKB	Garten	845	6	5.070
HHB	Strauch-Baumhecke	443	16	7.088
		1.688		12.158

Differenz: -18.062

Ausgleich: 40,23%

Gemäß der Festsetzung in der Ergänzungssatzung dürfen maximal 400 m² Grundfläche versiegelt werden.

Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild wird darüber hinaus entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen eine mindestens 5 m breite Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB, Planwert 16 Punkte) festgesetzt.

Damit ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft erst zu ca. 40% ausgeglichen.

Sofern die mit der Ergänzungssatzung zulässige Flächeninanspruchnahme erfolgt, sind externe Maßnahmen mit einem Biotopwert von 18.062 Biotopwertpunkten zur weiteren Kompensation erforderlich.

Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Beispielsweise könnte das Defizit ausgeglichen werden, indem auf einer 2.257 m² großen Fläche, die bisher als Scherrasen (7 Biotopwertpunkte je m² im Bestand) einzustufen war, eine Streuobstwiese (15 Biotopwertpunkte je m² im Planwert) angelegt würde.

Für Ansaaten und Pflanzungen ist stets zertifiziertes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

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.

Artenschutz

Die Forderungen des Artenschutzes gemäß § 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten, insbesondere ist zu berücksichtigen, dass es verboten ist, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass vor Baubeginn die dann zu diesem Zeitpunkt aktuell angetroffene Situation zu betrachten ist, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen einzuleiten.

"Vor Baubeginn ist der Baubereich auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen."

Damit soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Baumaßnahme die zu diesem Zeitpunkt aktuell angetroffene Situation Berücksichtigung findet und die Forderungen des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

8.2. Immissionsschutz

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

8.3. Erschließung

Die Erschließung wird über die Kliebigstraße erfolgen, hier liegen die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen an. Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks wird über Zufahrten von dieser Straße aus erfolgen.

8.4. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	1.688 m ²
----------------------------	---	----------------------