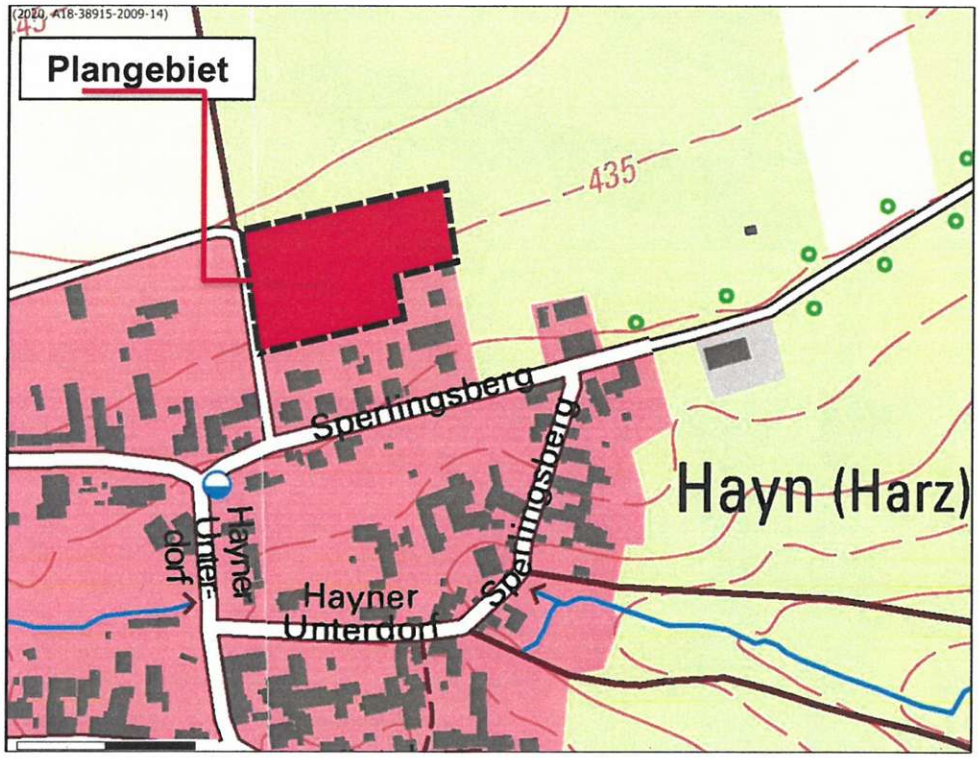
GEMEINDE SÜDHARZ
OT HAYN

Ergänzungssatzung

„Wohnbebauung – Sperlingsberg“



© 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

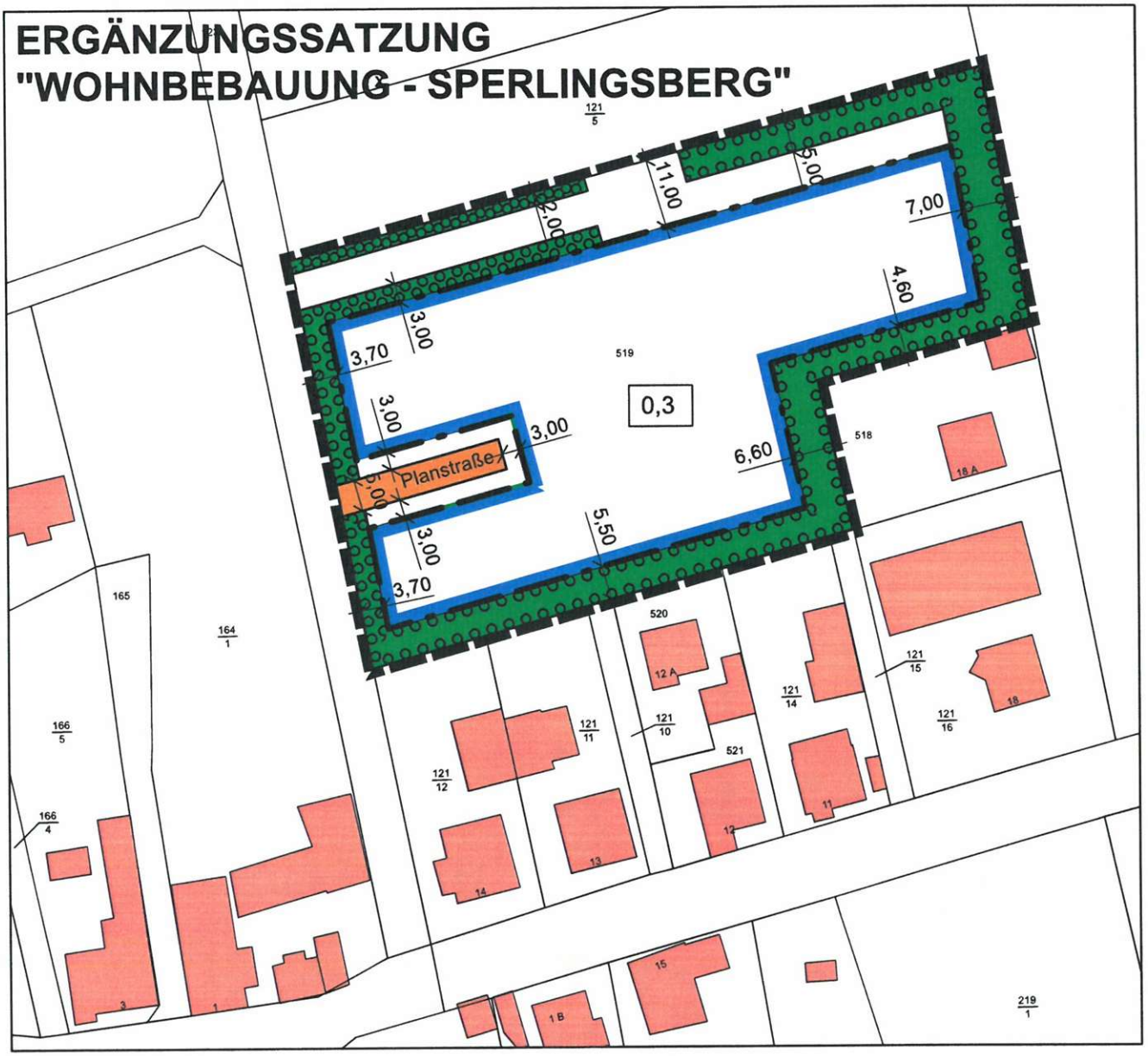
Entwurf, November 2022

Planverfasser:

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

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG "WOHNBEBAUUNG - SPERLINGSBERG"



PLANZEICHEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16, 19 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungsatzung

KARTENGRUNDLAGE
Auszug aus dem ALKIS der Gemeinde Südharz
Stand 09/2022
Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832,
Geobasisdaten @ GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-8000127-2011-8.

N

GEMEINDE SÜDHARZ

Ergänzungssatzung "Wohnbebauung - Sperlingsberg"

Bearbeiter:	Maßstab 1 : 1 000
Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	November 2022

GEMEINDE SÜDHARZ
OT HAYN

Ergänzungssatzung

„Wohnbebauung - Sperlingsberg“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Südharz vom
die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg“ erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hayn, Flur 6 das Flurstück 519 und hat eine Größe von ca. 6.638 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)

Die im Plan mit Pflanzgebot für Baum-Strauchpflanzungen festgesetzten Flächen sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Je 1 m² ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2x verpflanzt, 60 – 100cm, zu pflanzen. Je 100 m² ist ein Baum, Pflanzqualität 3x verpflanzt Stammumfang 14-16 cm mit Drahtballen zu pflanzen. Artenzusammensetzung der freiwachsenden Strauchhecke gemäß Artenliste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt“, VGK 2 / Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland.

Beispielhafte Artenauswahl

- Corylus avellana — Strauchhasel
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Ribes nigrum — Schwarze Johannisbeere
- Rosa agrestris — Feld-Rose
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa — Wein-Rose
- Rosa micrantha — Kleinblütige Rose
- Sambucus nigra — Holunder
- Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball

3. Kompensationsmaßnahmen

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

4. 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

4.1 **Bauzeitenregelung:** Damit Konflikte mit den potenziell 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 UNB zu entscheiden.

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 Gemeinderates der Gemeinde Südharz vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Südharz am erfolgt.

   Gemeinde Südharz, den

   - Siegel -

   Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Gemeinde Südharz, den

   - Siegel -

   Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg" sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg" im Internet unter https://gemeinde-suedharz.de/verwaltung/bekanntmachungen/ einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Gemeinde Südharz ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Gemeinde Südharz, den

   - Siegel -

   Der Bürgermeister

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

   Gemeinde Südharz, den

   - Siegel -

   Der Bürgermeister

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

   Gemeinde Südharz, den

   - Siegel -

   Der Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg“ wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg“ wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg“ 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 im Amtsblatt der Gemeinde Südharz 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.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

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.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg“

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.	Erschließung	9
8.	Zulässigkeit von Vorhaben	9
9.	Umweltschutz	9
9.1	Naturschutz (Aufgestellt: Dipl.-Ing. Katrin Schube, Landschaftsarchitektin)	10
9.1.1	Eingriffsregelung	10
9.1.2	Artenschutz	12
9.1.3	Zusammenfassung	15
9.2	Immissionsschutz	16
10.	Flächenbilanz	16

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung besteht darin, eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Hayn für den Bau von 4 bis 5 Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Gemeinde Südharz liegen mehrere Anfragen nach Bauland im Ortsteil Hayn vor.

Hayn übernimmt innerhalb der Ortsteile der Gemeinde Südharz zentrumsähnliche Funktionen zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die typische Bebauungsstruktur ist in Hayn von überwiegend lockerer Bebauung ohne nennenswerten Leerstand gekennzeichnet. Hinter den geschlossenen Straßenzügen erstrecken sich in der Regel verhältnismäßig große Gartengrundstücke. Diese Strukturen, insbesondere die zusammenhängenden Grünbereiche, sollten nicht durch Neubebauung zerstört werden. Damit gibt es zur Befriedigung eines geringfügigen Bedarfs nach individuellen Wohngrundstücken kaum Potentiale.

Deshalb wird im Flächennutzungsplan am nordöstlichen Ortsrand, im Bereich des Sperlingsberges, eine ca. 1,1 ha große Fläche als potentielles Bauland ausgewiesen. Ein Grundstück ist in diesem Bereich bereits bebaut, so dass mit relativ geringem Aufwand die erforderlichen Erschließungsanlagen erweitert werden können. Mit dieser geringfügigen Erweiterungsoption soll dem Eigenbedarf des Ortsteils Hayn entsprochen werden.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Gemeinde Südharz 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage, die in diesem Bereich überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, an. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das betrachtete Grundstück im Außenbereich.

Die Kommune 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sie ist Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen zugelassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst das Flurstück 519 der Flur 6 in der Gemarkung Hayn.

Das Plangebiet ist zur Zeit verpachtet und wird als Grünland genutzt. Der Pächter wird rechtzeitig über die erforderliche Nutzungsaufgabe informiert, eine Vorabinformation fand bereits statt.

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."

Das Plangebiet befindet sich in dem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 Teile des Harzes.

Als Begründung wird dazu im LEP u. a. ausgeführt:

„Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches."

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 Harz.

„Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.
Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Ergänzungssatzung eine Beeinträchtigung der o. g. Vorbehaltsfunktionen nicht zu erwarten ist. Die geplanten Bauflächen nehmen eine Größe

von ca. 0,7 ha ein. Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung sind darauf ausgerichtet, dass mit der Einbeziehung der Plangebietsflächen in den Bebauungszusammenhang ein neuer Ortsrand ausgebildet wird. Die geplanten Anpflanzungen werden im Übergang zur freien Landschaft für zahlreiche Arten einen neuen Lebensraum darstellen.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Harz (REPHarz) teilt sich der Ortsteil Rottleberode innerhalb der Einheitsgemeinde Südharz die grundzentrale Funktion mit der Stadt Kelbra in der Verbandsgemeinde Goldene Aue. Die Ortschaft Hayn 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 Hayn.

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).

Im Umfeld der Ortslage, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer" (4.5.3).

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Hayn wird das Plangebiet als potenzielles Wohnbauland dargestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Südharz werden die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit, den anstehenden Bedarf aus den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen – analog zur vorhandenen Ortslage - zu bedienen und damit gleichzeitig den historisch gewachsenen Strukturen zu entsprechen.

Die vorliegende Ergänzungssatzung steht mit den Inhalten des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung.

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 Sperlingsberg, am nordöstlichen 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.

Es ist vorgesehen, 5 Baugrundstücke zu erschließen.

Dabei wird das östliche Grundstück (Nr. 1) einen direkten Anschluss an den Weg erhalten, der das Plangebiet westlich begrenzt.

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. Erschließung

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke wird über die vorhandenen Wege, die von der Straße Sperlingsberg abzweigen, erfolgen.

Im mittleren Teil wird eine neu zu errichtende Straße als Privatstraße festgesetzt.

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Sperlingsberg an und sind entsprechend zu erweitern.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der vollständigen Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Vorfeld über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Südharz und dem Vorhabenträger zu regeln. Der Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

8. 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.

9.1 Naturschutz (Aufgestellt: Dipl.-Ing. Katrin Schube, Landschaftsarchitektin)

9.1.1 Eingriffsregelung

Durch die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Erschließung und Parzellierung geschaffen.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gemäß § 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.

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft
(Bestandserhebung Oktober 2022)

Das Vorhabengebiet befindet sich an der Straße Sperlingsberg der Gemeinde Südharz OT Hayn. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.638 m². Südlich, westlich und nördlich angrenzend befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Im Norden grenzen Grünland und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Gemeinde Südharz 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 (siehe Punkt 1).

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Nutzung von insgesamt maximal 1.455 m² Fläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern nebst Garagen und Erschließungswegen,
- Neuanlage von Strauchpflanzungen sowie Baum-Strauchhecken.
- Herstellung von 135 m² Pflasterfläche für private Verkehrsflächen

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 nicht vermeidbar.

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

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,3 geregelt.

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbiotope, Karte Anlage 1

Bez.		Fläche Bestand m²	Biotop-wert	Biotopwert Gesamt-fläche	Verbale Bewertung
XY.	Reinbestand Nadel-gehölz	113	10	1.130	
GSA	Ansaatgrünland	6.525	10	45.675	
Summen		**6.638**		**46.805**	

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope KARTE ANL.2

Bez.		Fläche Bestand m²	Biotop-wert	Biotopwert Gesamt-fläche	Verbale Bewer-tung
BW	Bebauung	1.455	0	0	GRZ 0,3
VWB	Straße teilversiegelt, Pflaster	135	2	270	private Verkehrsflä-che
AKC	Private Gartenflä-chen	3.398	6	22.008	
HHB	Strauchhecken über-wiegend heimische Arten	1.650	14	15.400	Strauchpflanzungen als Pufferzonen ent-lang der Grenzen des Plangebietes
Summen		**6.638**		**47.058**	

Bilanz

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereich	**46.805**	**47.058**

Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuss von 253 WP

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung bzw. insbesondere durch die Anpflanzung einer Strauchhecke und den Erhalt der bestehenden Bäume gemäß 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 Baum-Strauchpflanzungen sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Je 1 m² ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2x verpflanzt, 60 – 100cm, zu pflanzen. Je 100 m² ist ein Baum, Pflanzqualität 3x verpflanzt Stammumfang 14-16 cm mit Drahtballen zu pflanzen. Artenzusammensetzung der freiwachsenden Strauchhecke gemäß Artenliste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt", VGK 2 / Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland.

Beispielhafte Artenauswahl

- Corylus avellana Strauchhasel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere

- Rosa agrestris Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Rosa micrantha Kleinblütige Rose
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

9.1.2 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 potenziellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

Die Auftragserteilung für die Erstellung des naturschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte erst Ende Oktober 2022. Unter Berücksichtigung der geplanten Verfahrensschritte und des Zeitpunktes der Beauftragung fand der Begehungstermin außerhalb der Vegetations- und Brutperiode statt. Eine Kartierung und Erstellung einer Artenliste konnten somit nicht realisiert werden. Es handelt sich um einen überschaubaren Untersuchungsraum, welcher gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Abschätzung zu den potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten ausreichen, um potentielle Verletzungen der Verbotstatbestände zu beurteilen.

Kurzbeschreibung:

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Wohnbebauung - Sperlingsberg" werden gegenwärtig als Grünland genutzte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt.

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.

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 Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln
5. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

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.

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 BNatSchG unterliegen.

Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung auf die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten und in ihrem Bestand gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, reduziert werden, die im Untersuchungsraum vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

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

Bestimmte Vegetationsstrukturen lassen i.d.R. Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung zu. Der Zeitraum der Beauftragung des vorliegenden Fachbeitrages lies Begehungen in den Vegetations- und Brutperioden sowie Aktivitätsphasen relevanter Arten/ Artengruppen, nicht zu um hinreichende Informationen auf mögliche Artvorkommen zu erheben bzw. das Vorhandensein bestimmter Arten sicher ausschließen zu können. Es können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Das Plangebiet weist nicht nur Eignung als Nahrungshabitat für Vogelarten auf. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in unmittelbar angrenzenden Strukturelementen sind durchaus Bruten der Vogelarten der Agrarlandschaften (z.B. Rebhuhn, Grauammer etc.) nicht auszuschließen.

- 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.

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Wirkbereiche

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 potenzieller 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.

Potentielles Artenvorkommen im Plangebiet
Brutvögel
Das Plangebiet ist Lebensraum für Brutvogelarten der Siedlungen und 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 potenziellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach §44 (I) BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

Ergebnis der Prüfung:

Das Plangebiet und das Plangebiet übergreifend sind unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die dort bestehenden Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume sowie der Agrarlandschaft. Das Plangebiet selbst befindet sich bereits in einer Nutzung als Grünland und 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Bauzeitenregelung:** Damit Konflikte mit den potenziell 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 UNB zu entscheiden.
- **Anpflanzung** von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt" Vorkommensgebiet (VKG) 2 / Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland. gemäß Planeintrag.
- Biotoptyp HHB, Baum-Strauchhecke, überwiegend heimische Arten

9.1.3 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 dargelegten Kompensationsmaßnahmen dienen der Einbindung in die umgebende Landschaft und schaffen Lebensraum für viele Tierarten.

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.

9.2 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.

Zu beachten ist, dass die im direkten Umfeld angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung der Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

Die in der Ergänzungssatzung festgesetzte Randbegrünung ist geeignet, die oben genannten Auswirkungen zu mindern.

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.

10. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	6.638 m²
davon		
geplante Bauflächen		4.853 m²
private Verkehrsfläche		135 m²
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen		1.650 m²