

Stadt Staßfurt-



1. Klarstellungssatzung für den Bereich Nienburger Weg- OT Brumby
2. 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“- OT Brumby vom 12.11.2004

(§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

Begründung zur Satzung

Entwurfsverfasser:
Planung
Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
Bierer Straße 2
39435 Borne

Umwelt
Kathrin Tarricone
Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz
Wimmelröder Dorfstraße 16
06343 Stadt Hettstedt

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Ziel und Zweck
- 1.3. Rechtsgrundlagen
- 1.4. Planungsgrundlage
- 1.5 Verfahrensführung

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Lage und Größe
- 2.2 Bestandssituation/ Eigentumsverhältnisse

3. Übergeordnete Planungen

- 3.1 Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 weitere Fachplanungen

4. Zu beachtende Restriktionen - Denkmalschutz

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2 BauNVO)
- 5.2 Maß der Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §16 Abs. 3 BauNVO)
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. §22 Abs.1 und §23 BauNVO)
- 5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) sowie private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6. Verkehrliche Erschließung/ Anbindung an den ÖSPNV

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Trinkwasserversorgung
- 7.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
- 7.3 Strom
- 7.4 Gas
- 7.5 Abfallentsorgung
- 7.6 Telekommunikation

8. Brandschutz- Löschwasserversorgung

9. Auswirkungen der Planung

- 9.1 Immissionsschutz
- 9.2 Umwelt

10. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsverpflichtung

Anlage: Präsenzprüfung auf Feldhamster vom September 2013,

Verfasser: Kathrin Tarricone, Ing.- Leistungen im Natur- und Umweltschutz- Kathrin Nentwich

1. Vorbemerkungen

Der Bereich südlich des Nienburger Weges wurde bereits mit Datum vom 12.11.2004 auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch eine Ergänzungssatzung in den Zusammengang der bebauten Ortslage Brumby einbezogen.

Die Ergänzungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 569/25, 570/ 29, 521/26; 523/26; 377/26; 146/27; 147/27; 148/27 in einer Tiefe von 30 m und setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Basierend auf eine immissionsschutzrechtliche Forderung gegenüber der mit Datum vom 13.04.2004 auf der Grundlage des § 35 BauGB erteilten Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses und Nutzungsänderung einer Scheune zum Pferdestall mit fünf Boxen sowie Freilaufbereichen zum Zwecke der Pferdezucht im landwirtschaftlichen Nebenerwerb auf dem östlich angrenzenden Flurstück 562/28 (Außenbereich) wurde unter § 5 der Satzung ein zu bepflanzende Grünfläche dem Teilflurstück 148/27 festgesetzt.

1.1. Planungsanlass

In der praktischen Umsetzung, d.h. im Rahmen von Baugesuchen wurde festgestellt, dass die Bebaubarkeit einzelner Flurstücke auf Grund des geometrischen Zuschnitts unter Berücksichtigung der in der Ergänzungssatzung vom 02.11.2004 gegebenen Festsetzungen, wie z.B. der durch die Baugrenzen festgesetzten maximalen Bebauungstiefe nicht umsetzbar ist.

Die Festsetzung der o.g. Grünfläche auf dem Flurstücks 148/27 schränkt die Bebaubarkeit der Ergänzungssatzung weiter in. Auf Grund der sich derzeitig darstellenden Nutzung ist dies nicht mehr erforderlich. Eine Nutzungsänderung der Scheune zum Pferdestall zu dem in der Baugenehmigung vorgegebenen Pferdezucht auf dem Flurstück 562/28 ist nicht erfolgt; so dass keine konfliktträchtige Nutzung entstanden ist. Die tatsächliche Nutzung des Grundstück 562/28 steht nunmehr im Konflikt zu den immissionsschutzbedingten Festsetzungen der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“ für den Ortsteil Brumby vom 12.11.2004. Die hier festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Schutzstreifen auf dem Flurstück 148/27 ist auf Grund der nicht vorhandenen Pferdehaltung auf dem Flurstück 562/28 zwischenzeitlich unbegründet.

Anlass zur Änderung gaben auch mehrere Anfragen und Baugesuche des Grundstückseigentümers der Flurstücke 147/27 und 148/27 der Flur 3 der Gemarkung Brumby zum Bau eines Einfamilienhauses.

1.2. Ziel und Zweck

Die Ergänzungssatzung vom 12.11.2004 soll nun angemessen an die umliegende Bebauung und unter Berücksichtigung der gegebenen Situation und der prägenden Wirkung der umliegenden Bebauung geändert werden.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 wird in Kombination mit einer Klarstellungssatzung der Innenbereich vom Außenbereich eindeutig abgegrenzt und unter Vorgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der südliche Ortsrandbereich des Ortsteils Brumby für eine künftige Bebauung dauerhaft gesichert.

1.2 Rechtsgrundlagen

- * Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
 - * Raumordnungsgesetz in der Neufassung gem. Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2985, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - * Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA), i.d.F.d.B. vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441)
 - * Bundesnaturschutzgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über den Naturschutz und der Landschaftspflege – BNatschG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetzes v. 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
 - * Naturschutzgesetz Land Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569)
 - * Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - * Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Gültigkeit ab 30.07.2011
 - * Gemeindeordnung des Landes Sachsen- Anhalt (GO LSA) i.d.F.d.B. vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498)
-

1.3 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte für den Bereich der Gemarkung Brumby, die auf der Grundlage des unter dem Aktenzeichen A 18- 30694-2010-14 abgeschlossenen Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften zwischen der Stadt Staßfurt und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen- Anhalt einer ständigen Aktualisierung unterliegt.

1.4 Verfahrensführung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Die Ortschaft Brumby ist als Ortsteil der Stadt Staßfurt dem Salzlandkreis zugehörig.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Brumby, am südöstlichen Ortsrandbereich der Ortschaft Brumby, südlich des Nienburger Weges.

Er umfasst derzeitig Teilflächen der an den Nienburger Weg (Flurstück 500/34) angrenzenden Flurstücke 569/25; 570/25, 521/26; 523/26; 377/26; 146/27; 147/27 und 148/27 in einer Tiefe von 30 m zum Wegeflurstück. Die Größe des Geltungsbereichs der Satzung vom 12.11.2004 beträgt insgesamt ca. 0,4950 ha.

Im Rahmen der Änderung der Satzung wird der Geltungsbereich in östlicher Richtung um Teilflächen der Flurstücke 562/28 und 563/28 sowie in südlicher Richtung in der Tiefe um 20 m erweitert. Damit ändert sich die Größe des Geltungsbereichs auf ca. 1,0175 ha.

Der Geltungsbereich der geänderten Ergänzungssatzung wird begrenzt:

- im Norden bzw. Nordosten vom Nienburger Weg – Flurstück 500/34 tw.
 - im Westen von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Neugatterslebener Straße- Flurstücke 646/24; 647/24; 648/24; 649/24; 651/24 der Flur 3 der Gemarkung Brumby
 - im Südosten von Landwirtschaftsflächen- Teilflächen der Flurstücke 562/28 und 563/28
 - im Südwesten von Landwirtschaftsflächen - Teilflächen der Flurstücke 569/25; 570/25, 521/26; 523/26; 377/26; 146/27; 147/27 und 148/27
-



[Luftbild/ 2009] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A18- 30694-20110-14

Rote Linie : Lage der Klarstellung

Gelb gekennzeichnete Bereich:
Lage der Ergänzungssatzung

2.2 Bestandssituation / Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 42/3 und 44/3 nördlich des Nienburger Weges sind jeweils mit



Einfamilienhäusern sowie Nebengebäuden gebaut . Zudem befindet sich auf dem Flurstück 44/3 eine als Paltrockmühle umgebaute Bockwindmühle.

(Foto links)

Das Flurstück 562/28 südwestlich des Nienburger Weges ist mit einem Wohnhaus und einem hier unmittelbar angrenzenden Nebengebäude bebaut. (Foto rechts)



Die Flurstücke 39/2 und 814/40 sind mit Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise bebaut. Die Erschließung des Wohnkomplexes erfolgt ausgehend vom Nienburger Weg über eine Privatstraße auf den Flurstück 39/2 und 814/40. Auf dem Flurstück 814/40 befinden sich außerdem die hier zugehörigen Stellplätze.

Das Flurstück 1010 östlich dieses Wohnkomplexes ist unbebaut.

Nachfolgend eine zusammenfassende Übersicht der Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich der geplanten Änderung der Ergänzungssatzung sowie die derzeitige Nutzung.

| Flurstück | Eigentümer | Bebauung/ Nutzung |
|------------------|--|----------------------------------|
| 569/25 | Privateigentum Eigentümer A | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 570/25 | Privateigentum Eigentümer B | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 521/26 | Privateigentum Eigentümer C | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 523/26 | Privateigentum Eigentümer D | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 377/26 | Privateigentum Eigentümer E | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 146/27 | Privateigentum Eigentümer- gemeinschaft F | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 147/27 | Privateigentum Eigentümer G | unbebaut/ Landwirtschaft |
| 148/27 | Privateigentum Eigentümer G | unbebaut/ Landwirtschaftsbranche |
| 562/28 | Privateigentum Eigentümer H | Einfamilienhaus mit Nebengebäude |

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für den Bereich der Stadt Staßfurt, Ortsteil Brumby sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen- Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Regionalplanung gelten die im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) vom 29.05.2006 vorgegeben Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung liegt teilweise innerhalb des im REP Magdeburg unter der Ziffer 5.7.1.1 benannten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ (2).

Dem Flächenverlust für die Landwirtschaft durch Erweiterung der Ergänzungssatzung steht die im LEP LSA 2010 gegebene Zielstellung der nachhaltigen Weiterentwicklung des ländlichen Raumes gegenüber (LEP LSA Pkt.1.4 Z13).

In Anbetracht der Lage und Größe der von der Änderung betroffenen landwirtschaftlichen Fläche von etwa 0,081 ha ist nach Auffassung der Stadt die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung gegeben.

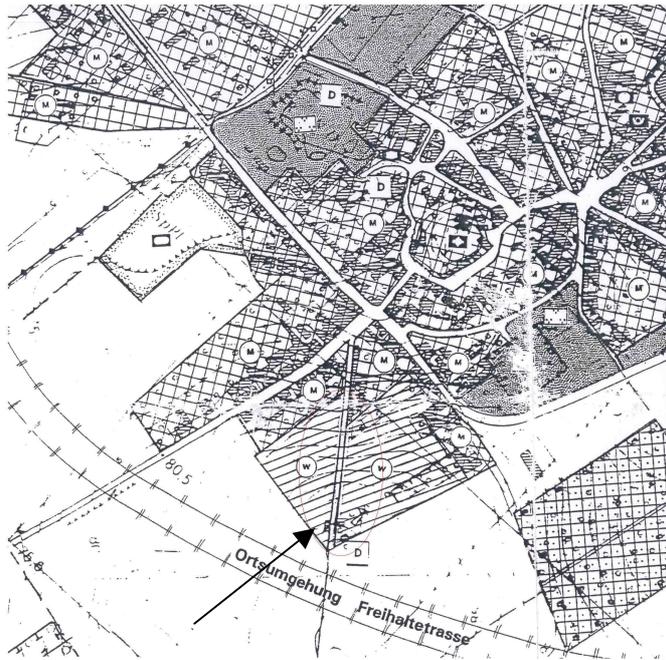
Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“ in Kombination mit der Klarstellungssatzung für den Bereich Nienburger Weg im Ortsteil Brumby ist entsprechend den vorliegenden Stellungnahmen der oberen und unteren Landesplanungsbehörde¹² sowie

¹ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Ref. 309 vom 19.12.2013, Az. 21102/03-00023.2

² Stellungnahme Salzlandkreis, Untere Landesplanungsbehörde vom 27.01.2014, Az. 61.72.02/13BRU_1Ä-14

der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg³ nicht raumbedeutsam i.S.v. raumbearbeitend und raumbeeinflussend. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden nicht berührt.

3.2 Flächenutzungsplan



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Gemeinde Brumby stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche i.S.d. §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dar.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

Dem §34 Abs.4 Satz1 BauGB wird entsprochen.²

3.3 weitere Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Förderstedt, Gemarkung Brumby von 10/2006 formuliert keine der beabsichtigten Siedlungsentwicklung entgegenstehenden Ziele.

Planfeststellung L 63 - OU Brumby (in Aufstellung)

Die in Aufstellung befindliche Planfeststellung der Ortsumfahrung Brumby verläuft in einem Abstand von ca. 250 m südlich zum geplanten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“.

In den bereits veröffentlichten Entwurfsplänen sind die rechtskräftigen Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen für den Bereich der Gemarkung Brumby berücksichtigt. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der rechtskräftigen

³ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 19.12.2013

städtebaulichen Satzungen sind die Bereiche nördlich und südlich des Nienburger Weges in der Art der baulichen Nutzung als W – Gebiet gem. §1 BauNVO berücksichtigt.

Klarstellungssatzung sowie die 1. Änderung der Ergänzungssatzung stehen nicht im Konflikt zum Planfeststellungsverfahren L63- OU Brumby.

4. Zu beachtende Restriktionen - Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befindet sich eine als Paltrockwindmühle umgebaute Bockwindmühle Brumby, Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA. Sie befindet sich in Privatbesitz und wird von den Inhabern nur noch zu Schauvorführungen, z.B. zum Tag des offenen Denkmals oder zu den Mühlentagen genutzt. Die untere Denkmalschutzbehörde weist in der Stellungnahme des Salzlandkreises² darauf hin, dass alle Maßnahmen, die zu einer Veränderung des Kulturdenkmals führen der Genehmigungspflicht unterliegen (§14 DenkmSchG LSA).

In Anbetracht der örtlichen Lage und Gegebenheiten sowie auch unter Berücksichtigung der mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“ OT Brumby getroffenen Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe wird die Mühle in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erhebt daher keine Einwände gegenüber der Klarstellungssatzung und der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“. ⁴

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

➤ Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

WA- Gebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ihre Ausweisung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung der Umgebung und einer nachhaltigen Entwicklung des südlichen Siedlungsbereichs der Ortschaft Brumby sowie bezugnehmend auf die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im Weiteren festgesetzt.

⁴ Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA vom 14.01.2014, Az. 43-57 731/3-12.1 13-025189, HoRüd

Zur Vermeidung einer erhöhten Verkehrsbelastung durch vermehrten Quellbetrieb mit ggf. übergemeindlichen Bezug und einer damit einhergehenden Gebietsunruhe sowie unter Berücksichtigung der vorherrschenden Wohnbebauung der näheren Umgebung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die vorhandene umliegende Bebauung im Bereich des Nienburger Weges und der Neugatterslebener Straße sowie auch des östlichen Bereichs der August- Bebel- Straße.

➤ Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO

Die bisherige Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 4,5 m wird im Geländebezug geändert. Auf Grund der Lage der Ergänzungssatzung am Ortsrandbereich sowie unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung nordwestlich des Nienburger Weges sowie der östlich der Neugatterslebener Straße soll sich die Traufhöhe an den Straßenverlauf des Nienburger Weges orientieren.

➤ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird übernommen. Sie liegt im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

➤ offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise ohne weitere Einschränkung wird die Möglichkeit der Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie auch mit Hausgruppen in einer Länge von höchstes 50 m eingeräumt.

➤ Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird ein städtebauliches Grundkonzept vorgegeben, dass sich der vorherrschenden Bebauung der näheren Umgebung anpasst und die vorgegebene offene Bauweise unterstützt.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung des durch Baugrenzen definierten „Bauteppichs“ ergibt sich aus der Geometrie und der Feingliedrigkeit der Flurstücke

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) sowie private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Umsetzung der ermittelten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird als Abgrenzung der hier definierten Siedlungsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 10 m – breiter Pflanzstreifen (siehe Pkt. 8) festgesetzt.

Das in Pkt. 8 ermittelte Pflanzgebot wird den Teilflurstücken unter Berücksichtigung deren Größe innerhalb des Geltungsbereichs und der festgelegten Grundflächenzahl wie folgt zugeordnet.

| Flurstück | Größe | Zuordnung Sträucher | Zuordnung Bäume |
|------------------|--------------|----------------------------|------------------------|
| 569/25 | 1.438 | 172 | 4 |
| 570/25 | 1.626 | 195 | 4 |
| 521/26 | 765 | 92 | 1 |
| 523/26 | 958 | 115 | 3 |
| 377/26 | 989 | 118 | 3 |
| 146/27 | 984 | 118 | 3 |
| 147/27 | 799 | 96 | 1 |
| 148/27 | 784 | 94 | 1 |

Das Flurstück 562/28 (ca. 1832 m²) bleibt von dieser Festsetzung unberührt, da im Zuge der bereits erfolgten Bebauung der Eingriff ausgeglichen werden musste.

Die Anordnung und Größe der festgesetzten privaten Grünfläche auf den Flurstücken 562/28 und 148/27 ergibt aus dem Zuschnitt der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W) und hieraus entwickelten Festsetzung der WA Fläche.

Sie dient als Abgrenzung zu der sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung.

6. Verkehrstechnische Erschließung / Anbindung an den ÖSPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 63 – Üllnitzer Straße- und hier weiterführend über die K 1290 - Neugatterslebener Straße und den Nienburger Weg (kommunale Anliegerstraße). Der Nienburger Weg ist öffentlich gewidmet und bis in Höhe der Grundstückszufahrten Nienburger Weg 11 und 12 in einer Breite von ca. 3,50 m

bituminös befestigt. Damit sind alle Flurstücke im Bereich der Ergänzungssatzung verkehrlich über den Nienburger Weg erschlossen (innere Erschließung).

Mit einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie) zu den beidseitig der Üllnitzer Straße vorhandenen Bushaltestellen „Wall“ ist das Satzungsgebiet angemessen an den öffentlichen Straßenpersonennahverkehr und hier weiterführend auch an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen.

Das Haltestellenpaar ist derzeit im Liniennetz der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH für den Regionalbusverkehr einschließlich Schülerbeförderung innerhalb der Linien SLK 138 Calbe- Brumby- Glöthe- Förderstedt- Atzendorf- Neugattersleben und 139 Bernburg- Nienburg- Wedlitz- Calbe- Großmühlingen- Eggersdorf- Schönebeck und zurück eingebunden. ⁵

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Trinkversorgung ist der Wasserzweckverband Schönebeck mit Sitz in 39240 Calbe.

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Verbandes ist die Trinkwasserversorgung im Bereich des Nienburger Weges ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 100 bis in Höhe Flurstück 570/25 bzw. 39/2 und DN 63 bis zu den letzt bebauten Flurstücken 44/3 und 562/28 gegeben und damit auch eine Versorgung der von der Satzung einbezogenen unbebauten Grundstücke gesichert.

7.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schutz- und Regenwasserentsorgung im Ortsteil Brumby erfolgt im Trennsystem.

Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Bode- Wipper mit Sitz in 39418 Staßfurt.

Gemäß Stellungnahme des WAZV „Bode- Wipper“ enden jeweils ein Schmutzwasser- und eine Regenwasserkanal in Höhe der Flurstücksgrenze des Flurstücks 521/26 zum Flurstück 523/26.

Die Flurstücke 42/3 (Nienburger Weg 14), 44/ 3 (Nienburger Weg 12) und 562/28 (Nienburger Weg 11) wurden vom WAZV sind von der Anschlusspflicht freigestellt. Die Entsorgung erfolgt hier über vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben auf der Basis einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

⁵ Stellungnahme des Salzlandkreises, Aufgabenträger des ÖSPV, vom 27.01.2014, Az. 61.72.02/13BRU_1Ä-14

Eine Erweiterung des öffentlichen Schmutzwasserkanals erfolgt nicht, so dass auch die Flurstücke 377/26, 146/27, 147/27 und 148/27 dezentral entsorgt werden müssen.

Dies ist mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode- Wipper“ oder deren Rechtsnachfolger abzustimmen.

Die untere Wasserbehörde ist bei der Errichtung dezentraler Abwasseranlagen einzubeziehen.

Auf Grund der Lage der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Eine Entsorgung der Flurstücke 569/28, 570/28, 521/26 und 523/26 anfallenden Oberflächenwasser über den vorhandene Regenwasserkanal ist mit der Stadt Staßfurt abzuklären.

7.3 Strom

Zuständiges Unternehmen für die Stromversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt mit Sitz in Staßfurt. Alle bereits bebauten Flurstücke im Bereich des Nienburger Weges sind an das Stromnetz angeschlossen. Die Anschlussmöglichkeit des Satzungsgebietes ist damit gegeben.

Auskünfte zum Leitungsverlauf bzw. erforderliche Schachtgenehmigungen sind bei der Stadtwerke Staßfurt GmbH oder deren Rechtsnachfolger rechtzeitig anzufordern.

7.4 Gas

Zuständiger Netzbetreiber des Erdgas- Leitungsnetzes in Brumby ist die Erdgas Mittelsachsen (EMS) GmbH mit Sitz in Schönebeck .

Die vorhandene Niederdruck- Gasleitung im Bereich des Nienburger Weges endet in Höhe des Flurstücks 849/38 bzw. 570/25.

Die Anschlussmöglichkeiten der Flurstücke im Satzungsgebiet richten sich nach dem Bedarf und sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem o.g. Unternehmen abzuklären.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Ortschaft Brumby erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises mit Sitz in Schönebeck. Die vorhandenen Bebauung am Nienburger Weg ist Bestandteil des Tourenplanes.

7.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom ist Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG). Im Bereich des Nienburger Weges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom GmbH. Auskünfte über die genaue Lage

der Leitungen sowie Anträge zum Anschluss an das Leitungsnetz sind rechtzeitig bei der Deutschen Telekom zu stellen. ⁶

8. Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung (allgemeines Wohngebiet) gemäß Wasserblatt des DVGW W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Hiernach ist eine Löschwasserversorgung mit einem Leistungsvermögen von 96 m³ über 2 Std. erforderlich. Zudem ist eine max. zulässige Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zur Bebauung von 300 m einzuhalten.

In Höhe der Zufahrt zum Wohnkomplex nördlich des Nienburger Weges befindet sich ein Löschwasserhydrant.

9. Auswirkungen der Änderung

9.1 Immissionsschutz

Der vorliegende 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“ – OT Brumby berücksichtigt die tatsächlichen Gegebenheiten der Nutzungen im Bereich des Nienburger Weges sowie der angrenzenden Bebauung östlich der Neugatterslebener Straße. Es sind keine Emissionsquellen vorhanden.

Einwände zur Klarstellungssatzung/ 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Nienburger Weg“ – OT Brumby wurden auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorgebracht. Die Behörde führt in der verfahrensgegenständlichen Stellungnahme folgendes aus:

„Da keine Pferdehaltung stattfand und auch nicht erkennbar ist, sind keine Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Staubbelastungen) zu treffen. Die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse zeigen, dass die damals getroffenen Auflagen zum Immissionsschutz nicht mehr zutreffend sind.“

Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter des Gebiets und zusätzlich wird durch die Klarstellungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.“⁷

⁶ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.12.2013, Az. 47224251/2013

⁷ Stellungnahme des Salzlandkreises (siehe Fußnote)

Die immissionsschutzrechtlichen Belange zum geplanten Neubau der L 63 Ortsumfahrung Brumby werden im Planfeststellungsverfahren, das am 06.12.2012 eingeleitet wurde, zu dem vorgenannten Vorhaben berücksichtigt (siehe auch Pkt. 3.3). Gemäß Stellungnahme der zuständigen Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, sind die Beurteilungspegel

Lärmvorsorge in der Unterlage 17.2.2, Tabelle 1 für den Nienburger Weg 11 (Flurstück 562/28) und 12 (Flurstück 44/3) als WA- Nutzung zusammengestellt.

Bedenken oder Einwände zur Klarstellungssatzung und 1. Änderung der Ergänzungssatzung wurden nicht vorgetragen.⁸

9.2 Umwelt

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Umweltprüfung. Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen ist jedoch, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorgaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

An dieser Stelle soll eine Einschätzung der Auswirkung der Planänderung auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Mensch vorgenommen werden. Die Wirkungsprognose wird für die einzelnen Festsetzungen getrennt vorgenommen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Planungsänderung ist eine Lückenbebauung in offener Bauweise mit Ein- oder Doppelhäusern sowie auch Hausgruppen möglich. Diese Bebauung und daran anschließende Wohnnutzung hat folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Verlust der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Produktionsfunktion des Bodens
- Verlust bzw. Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Bodens

⁸ Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde, RB West vom 11.12.20013, At. W /2111-211100

- Verlust bzw. Verschlechterung der Funktionen des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Verschlechterung der Grundwasserneubildungsfunktion
- Verschlechterung der Klimaregulationsfunktion
- Umwandlung von Ackerlebensraum in versiegelte Flächen und Ziergärten
- Erweiterung der Siedlungsflächen auf ehemaligen Freiflächen

Auf Grund der Größe der maximal möglichen Bebauung (Grundflächenzahl) von 0,3 ist von einer unerheblichen aber nachhaltigen Beeinflussung des Naturhaushaltes auszugehen.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet ist kein Schutzgebiet nach Europäischem Recht existent. Das nächstliegende FFH-Gebiet beginnt in einer Entfernung von 3,9 km in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Nienburger Auenwaldmosaik“ (DE 4136 301/FFH0103) ein 254 ha großes Gebiet mit Hartholzauwald, alter Saaleschlinge, kleinflächigen Streuobstwiesen und Gewässer mit Rotbauchunkenvorkommen. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass dieses große Auenwaldgebiet in der ausgeräumten Ackerlandschaft Lebensraum für Biber und zahlreiche Amphibien bietet.

Ca. 4 km nordöstlich beginnt die das FFH-Gebiet „Saaleaue bei Groß Rosenberg“ (DE 4037 303/FFH0053). Es handelt sich um eine 538 ha große naturnahe Flussaue mit frei fließender Saale, Wiesen und wertvollen Hartholzauenresten. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Artenreichtum der naturnahen Auenlandschaft im Saalemündungsgebiet. Der freifließende Saaleabschnitt ist signifikanter Lebensraum des Rappfens und Nahrungshabitat für Kormorane und Reiher.

Die Satzungsänderung hat keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Beim Schutzgut Mensch sind die Aspekte der (physischen) Gesundheit und des (psychischen) Wohlbefindens von Bedeutung. Generell liegt die besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch in der Luftverschmutzung durch Immissionen, Verlärmung, Licht-/Schattenwirkung und in der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Verschmutzung des

Grundwassers) mit deren negativen Auswirkungen. Betrachtet werden die Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Nutzungen. Im vorliegenden Fall werden durch eine mögliche Bebauung geringe Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen erzeugt, die sich in Ihrer Art und Höhe an die umgebende Nutzung anpassen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Substantielle Wirkungen betreffen das Kultur- Sachgut und seine Umgebung an sich. Darunter fallen z.B. Beschädigungen der Bausubstanz durch Luftschadstoffe, Wassereinwirkungen oder Erschütterungen. Die **sensoriellen Auswirkungen** betreffen die Erlebbarkeit, die Erlebnisqualität eines Kulturgutes. Hierzu kann auch i.w.S. auch seine Zugänglichkeit - als Voraussetzungen seiner Erlebbarkeit - gerechnet werden. In Betracht kommen hierbei z.B. Störung der Sichtachsen und Blickbeziehungen, Verlärmung, Geruchsbelästigungen. Relevant sind ferner Aspekte von baulich-technischen Überformungen durch das Vorhaben.

Die **funktionalen Auswirkungen** können sowohl die kulturelle (einschl. der wissenschaftlichen Nutzung) als auch die betrieblichen Zwecken dienende Nutzung betreffen.

Durch die Einbeziehung des betroffenen Grundstücks in den planungsrechtlichen Innenbereich wird die Paltrockwindmühle Brumby weder substantiell, sensoriell noch funktional beeinträchtigt.

Die gleichen Aussagen betreffen auch die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude und Nebenanlagen.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der Umsetzung der Satzung werden keine Emissionen vermieden. Es kommt bei einer Bebauung der Grundstücke zu unerheblichen Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Bei Lückenbebauung fallen Abwässer aus der Wohnnutzung an. Da die Entsorgungsleitung des Abwasserzweckverbandes nach derzeitigen Aussagen nicht über die Grenze der Flurstücke 521/26 und 523/ 26 verlängert werden soll, muss die Entsorgung über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben auf der Basis einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen. Die Entsorgung der Abwässer aus den Sammelgruben erfolgt dann über den AZV.

Es fallen bei Schließung der Baulücken Siedlungsabfälle an. Die Entsorgung dieser Abfälle übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises. Damit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Satzung macht keine Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der Gemeinde Förderstedt, Gemarkung Brumby legt keine Entwicklungsziele für das Plangebiet fest.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es kommt zu unerheblichen Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Auch bei der Betrachtung der Wechselwirkungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der unter den Punkten a, c und d genannten Schutzgüter.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. NATURA 2000-Schutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind Verbotstatbestände gem. §§ 44 ff BNatSchG für die Art Feldhamster *Cricetus cricetus* vor Baubeginn zu prüfen (Feldhamsterpräsenzprüfung).

Sollten sich belaufene Baue im bisher unbebauten Bereich der Ergänzungssatzung befinden, ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Umsiedlung der Tiere auf feldhamsterfreundlich bewirtschafteten Flächen zu stellen.

Ansonsten kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet keine Strukturen ausgeprägt sind, die eine besondere ökologische Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die zu betrachtenden Arten haben.

Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG wird vom Gesetzgeber klar an den Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art gekoppelt. Naturgemäß stellen zwar sowohl die Tötung als auch der Entzug der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere) eine Störung der betreffenden Individuen bzw. Arten dar. Da diese jedoch als separate Verbotstatbestände geregelt sind, können sie nur bei sehr weitreichenden Eingriffen in die jeweiligen Populationen zusätzlich als erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG interpretiert werden. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass sich bei Planrealisierung das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant erhöht. Damit kann das Tötungsverbot ausgeschlossen werden.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Anhand der vorangestellten Fotodokumentation zum derzeitigen Bestand sowie der Ergebnisse der Wirkungsprognose ist auch erkennbar, dass es sich bei dem von der Änderung betroffenen Grünfläche um keinen sensiblen Bereich handelt.

10. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 34 Absatz 5 Satz 3 BauGB sind für Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt folgende durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach 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) und nur für den Bereich der Änderung der Ergänzungssatzung. Im Ausgangszustand wird die bisher unbebaute Fläche überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein kleiner Bereich lag zum Zeitpunkt der Kartierung brach. Hier wurde die landwirtschaftliche Produktion seit einem Jahr unterbrochen, so dass sich eine Ruderalflur, von ein- bis zweijährigen Arten ausgebildet hat.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffsbilanz. Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt 10.175 qm. Das Flurstück 562/28 ist bereits bebaut.

An der Bebauung sind auch keine Änderungen geplant, so dass die Eingriffsbilanz nur für die Restfläche erstellt wird. Die zu bewertende Fläche ist damit 8.343 qm groß.

| Eingriffsbilanz | | | | | | | |
|---|------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| Bestand | | | | Planung | | | |
| Nutzung/ Biotoptyp | Fläche ca. m ² | Wert- faktor | Wert | Nutzung/ Biotoptyp | Fläche ca. m ² | Wertf- aktor | Wert |
| Intensiv genutzter Acker (Al.) | 7.743 | 5 | 38.715 | Ziergarten (AKB) | 5.005,80 | 6 | 30.034,80 |
| Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB) | 600 | 10 | 6.000 | Bebaute Fläche (BW) | 3.337,20 | 0 | 0 |
| Bilanz vorher | 8.343 | | 44.715 | Bilanz nachher | 8.343 | | 30.034,80 |

Aus dem Biotopwertverfahren ergibt sich eine negative Differenz von 14.680,20 Punkten.

Besondere Funktionen sind aufgrund der überdurchschnittlich hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit darüber hinaus zu beachten. Es wird deshalb ein Punkte Aufschlag von 1.319,80 BWP gemachten. Somit ergibt sich ein insgesamt ausgleichender Wert von 16.000 Punkten.

Innerhalb der Fläche der Ergänzungssatzung wird entlang der südöstlichen Gebietsgrenze eine 10 m breite und 160 m lange Baum-/Strauchhecke als Abgrenzung zum Acker hin angelegt. Die Hecke soll im Innenbereich 20 Bäume und 1000 Sträuchern aufweisen.

| Planbestand | | | | | | | |
|---|------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| Bestand | | | | Planung | | | |
| Nutzung/ Biotoptyp | Fläche ca. m ² | Wert- faktor | Wert | Nutzung/ Biotoptyp | Fläche ca. m ² | Wertf- aktor | Wert |
| Intensiv genutzter Acker (Al.) | 7.743 | 5 | 38.715 | Ziergarten (AKB) | 3.405,80 | 6 | 20.434,80 |
| Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB) | 600 | 10 | 6.000 | Bebaute Fläche (BW) | 3.337,20 | 0 | 0 |
| Zuschlag | | | 1.319,80 | Baum-Strauch-Hecke | 1.600 | 16 | 25.600 |
| Bilanz vorher | 8.343 | | 46.034,80 | Bilanz nachher | 8.343 | | 46.034,80 |

Damit ist der Ausgleich zu erreichen.

Zur Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume :

Europäischer Wildapfel *Malus sylvestris*

Wildbirne *Pyrus pyraster*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Echte Mehlbeere *Sorbus aria*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

Speierling *Sorbus domestica*

Kulturapfel, möglichst alte regionale Sorten, Hochstamm

Kulturbirne, möglichst alte regionale Sorten, Hochstamm

Kulturkirsche, möglichst alte regionale Sorten, Hochstamm

Kulturpflaume, möglichst alte regionale Sorten, Hochstamm

Sträucher:

Wildrose *Rosa canina*

Haselnuss *Corylus avellana*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*,

Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Traubenkirsche *Prunus padus*

Die Bäume werden im Innenbereich der Hecke verteilt (Pflanzabstand ca. 10 m, versetzte Pflanzung zwischen den Reihen). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt ca. 1,25 m untereinander