



Stadt Staßfurt/ OT Neundorf

**Begründung der
Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Flur 1, Flurstücke Nr. 439, 440, 441, 442, 443
„Wilhelmstraße“**



Bearbeitung: Ingenieurbüro Jeewe
Am Gänseanger 26
39418 Staßfurt OT Neundorf
Telefon: 03925 / 813188
Mobil: 0151 / 23503127
E-Mail: ib-jeewe@web.de

Bearbeitungsstand: August 2021

INHALT

Teil 1 - Planzeichnung

Teil 2 - Textliche Begründung

Inhalt

1. Vorbemerkungen

- 1.1. Veranlassung und Planziel
- 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3. Übergeordnete Planungen

2. Nachweis des Bedarfs

3. Inhalt und Festsetzungen

- 3.1. Art der baulichen Nutzung
- 3.2. Maß der baulichen Nutzung
- 3.3. Bauweise und Baugrenzen
- 3.4. Grünflächen
- 3.5. Verkehrsflächen
- 3.6. Geologische und bergbauliche Belange

4. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

- 4.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 4.2. Nachweis der Kompensation
- 4.3. Beschreibung der Strauch-Baum-Pflanzung

5. Erschließung

6. Denkmalschutz

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung und Planziel

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Staßfurt bereits am 14.04.2011 (Beschluss Nr. 0376/2011) gefasst - damals auf Veranlassung eines anderen Vorhabenträgers, der inzwischen Abstand vom Vorhaben nahm - seitdem ruhte das Verfahren. Mit Antrag von zwei Eigentümern im Plangebiet vom 23.03.21 wurde die Fortführung des Verfahrens begehrt. Ziel soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 bis 5 Einfamilienhäusern zu schaffen, um den zunehmenden Nachfragen nachzukommen.

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang als Außenbereich geltenden Flächen (Flurstücke 439, 440, 441, 442, 443) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 BauGB in die Satzung.

Die Stadt Staßfurt macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt westlich der Wilhelmstraße des Ortsteiles Neundorf und umfasst in der Gemarkung Neundorf, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 439, 440, 441, 442 und 443.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch Kleingärten
im Westen:	durch Flächen der Landwirtschaft
im Süden:	durch Wohnbebauung
im Osten:	durch die Wilhelmstraße mit angrenzender Wohnbebauung

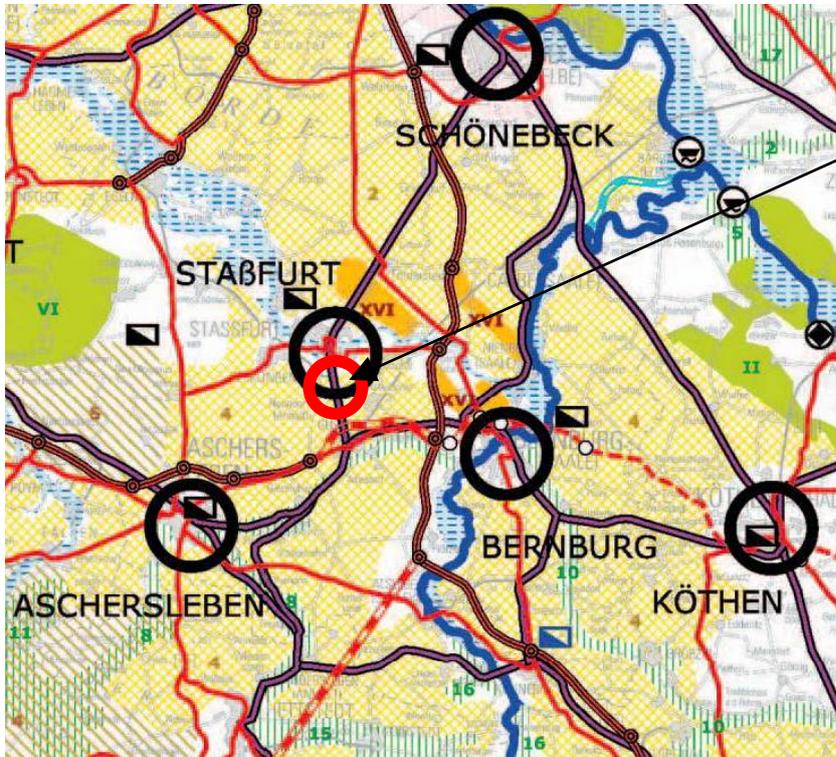
Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,17 ha.

1.3. Überregionale Planungen

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Die landesbedeutsamen Ziele

und Grundsätze der Raumordnung sind im LEP-LSA und in den entsprechenden Regionalen Entwicklungsplänen der jeweiligen Planregionen dokumentiert.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2010)



Auszug bearbeitet am 29.04.2021

Die Stadt Staßfurt wird gemäß dem LEP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. „Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.“

Der Ortsteil Neundorf wird in das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ eingebettet. Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind auf der Gemarkung Neundorf im LEP nicht dargestellt.

Es besteht kein Widerspruch zum Landesentwicklungsplan.

Regionalplanung

Gemäß § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP MD) für ihre Mitglieder, zu denen auch der Salzlandkreis gehört, die Aufgabe der Regionalplanung war.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg vom 01.07.2006 (REP MD 2006) sind die Regionen des neu geschaffenen Salzlandkreises noch nicht alle abgebildet. Die Regionalversammlung beschloss am 03.03.2010 (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Aufgrund dessen sind allein die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfes des REP MD für die Stadt Staßfurt verbindlich und bei der Bauleitplanung zu beachten. (Stand: September 2020)

Nach den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des 2. Entwurfes des REP MD befindet sich das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Planregion Magdeburg 2. Entwurf 2020



 Standort Plangebiet

Die Ortslage Neundorf grenzt im Norden fast unmittelbar an das Stadtgebiet Staßfurt an und ist ansonsten umgeben von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft.

Es besteht kein Widerspruch zum Regionalen Entwicklungsplan.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Teil-Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Neundorf aus dem Jahr 1991 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO dar.

Mit dieser allgemeinen Flächendarstellung behält sich die Stadt die konkrete Entscheidung über die Festsetzung der Baugebiete für eine verbindliche Bauleitplanung vor.

Die Darstellung als Wohnbaufläche im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Neundorf entlang der westlichen Wilhelmstraße ist städtebaulich i. S. einer geordneten Entwicklung vertretbar - und wird auch nach wie vor derart vertreten. Somit entspricht die geplante Nutzung den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

2. Nachweis des Bedarfs

Der Ortsteil Neundorf gehört nicht zum zentralen Ort Mittelzentrum Staßfurt, daher ist die Entwicklung der Wohnbebauung auf die Eigenentwicklung auszurichten. (Näheres siehe Anlage 2: zentrale Orte Konzept zum 2. Entwurf REP Magdeburg vom September 2020.)

Der Trend zum Neubau von Einfamilienhäusern ist auch im Ortsteil Neundorf zu verzeichnen. Baugrundstücke werden gesucht. Regelmäßig fragen Bauwillige in der Verwaltung auf der Suche nach Baugrundstücken an.

Um diesem Defizit entgegenzuwirken, sollen neue Standorte erschlossen werden.

Ein weiteres B-Plangebiet besteht an der Feldstraße, Richtung Sportplatz. Hier wurden 4 Parzellen in zweiter Reihe festgesetzt. Davon ist bisher eine Parzelle bebaut (Feldstraße 20a). Bei einer Eigentümerbefragung im Rahmen des Baulandkatasters der Stadt Staßfurt wurde von den Eigentümern mitgeteilt, dass hier nur Eigenentwicklung möglich ist, d.h. an Bauwillige außerhalb der Familie soll in absehbarer Zeit nicht veräußert werden. Somit stehen diese Bauparzellen für potenzielle Bauherren nicht zur Verfügung.

Des Weiteren waren das Wohngebiet an der Rathmannsdorfer Straße „Ehemalige Gärtnerei“ und das Wohngebiet „Beim Reitplatz“ geplant.

Im Wohngebiet an der Rathmannsdorfer Straße „Ehemalige Gärtnerei“ waren 8 Baugrundstücke vorgesehen. Gegenwärtig gibt es Aktivitäten, das Areal mit Reihenhäusern zu bebauen. Für das Gebiet „Beim Reitplatz“ wurde im Februar 2021 ein Aufhebungsbeschluss gefasst, so dass die Planung aus 1998 nicht weiterverfolgt wird. In der Lehdestraße werden gegenwärtig in einer „Baulücke“ 6 Einfamilienhäuser errichtet.

Weiterhin hat die Stadt Staßfurt ein Baulandkataster erarbeitet: *„Für potenzielle Häuslebauer bietet die Stadt Staßfurt künftig einen ganz bequemen Service an, um schnell und übersichtlich einen geeigneten Bauplatz zu finden. In dieser Übersicht werden alle verfügbaren Baugrundstücke und Baulücken in der Stadt Staßfurt aufgeführt. Außerdem werden Angaben zum Baurecht, Flur- und Flurstücksbezeichnung, Lagebezeichnungen bzw. Straßennamen, Grundstücksfläche und zur möglichen Bauform gemacht. Die Stadt Staßfurt listet in diesem Kataster nicht nur die städtischen Flächen auf, sondern auch potenzielle Baugrundstücke, die Dritten gehören.“* Aktuell werden in Neundorf 6 Baulücken veröffentlicht, da mehrere Eigentümer der Veröffentlichung ihrer Grundstücke widersprochen haben. Für einen Ortsteil mit 1882 Einwohnern ist dieses Innenentwicklungspotenzial verhältnismäßig gering. In den vergangenen 5 Jahren wurden im Ortsteil 6 Baugenehmigungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern erteilt. Das entspricht 1,2 Baugenehmigungen pro Jahr. Für die nächsten 10 Jahre wiederum wären das insgesamt 12 Baugenehmigungen / Einfamilienhäuser, die als Nachfrage / Bedarf für Neundorf angesetzt werden können. Mit der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ kann der Bedarf von 5 Einfamilienhäusern für die nächsten Jahre abgedeckt werden, wovon bereits 2 Eigentümer ernsthafte Interessen haben und im direkten Anschluss des Verfahrens zu bauen beabsichtigen.

3. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung

- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen, in Anlehnung an § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die immer dann festzusetzen sind, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können und
- Angaben über die Bauweise.

Die Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Siedlungsstruktur ist ausschließlich geprägt durch Wohngebäude. Demzufolge wird für das Gebiet, in dem die Ergänzungssatzung geltend gemacht werden soll, ein reines Wohngebiet i. S. d. §3 BauNVO festgesetzt. Das reine Wohngebiet soll den Neubau von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, entsprechend der Nachfrage, ermöglichen.

Die im § 3 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen, neben den Wohngebäuden, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, und Ausnahmen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da der Platz dafür in dem nur 1,17 ha großen Plangebiet nicht gegeben ist sowie im Ortsteil Neundorf nicht erforderlich ist.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

Festsetzung – Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 3 Bau NVO)

1. Die in § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil der Planung.
2. Je Einzelhaus ist maximal eine Einliegerwohnung zulässig.

Garagen, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sollen generell nur innerhalb des Baufeldes errichtet werden. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch die Bebauung des Plangebietes, mit Ausnahme des genehmigten Zufahrts- und Eingangsbereiches, nicht beeinträchtigt werden. Die entstehenden Vorbereiche sollen, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Zuwegungen, als Grünbereiche gestaltet werden. Hinweise zu den Vorgärten werden unter Punkt 3.4 – Grünordnung erläutert und festgesetzt.

Der hintere Bereich der Baugrundstücke soll überwiegend als Garten/Grünfläche gestaltet werden. Daher wird die Größe der zulässigen Nebenanlagen begrenzt. Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Pool, Sauna und Wege usw. sind nur bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Bereich der Baugrundstücke zulässig.

Festsetzung – Nebenanlagen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 12,14 Bau NVO)

3. Stellplätze und Garagen nach § 12 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 50 m² zulässig. Ansonsten gilt TF 7.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u. a. dazu, die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt, die angeben, wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Bauland zulässig sind. Auch die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen kann festgelegt werden (§ 16 Bau NVO).

Hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen sollen sich die Festsetzungen für das Plangebiet an die vorwiegend vorhandene Bebauung anpassen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Festsetzung – Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Bau NVO)

5. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Oberkante der Straßenverkehrsfläche Wilhelmstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

3.3. Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der §§ 22 und 23 der Bau NVO können Bauweise und Baugrenzen festgesetzt werden. Die Bauweise sollte sich dabei an die vorwiegend vorhandene Bebauung anpassen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. In der näheren Umgebung wurden fast ausschließlich einzelstehende Einfamilienhäuser errichtet. Daher wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

(§ 22 Bauweise BauNVO

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.)

Überbaubare Flächen, Baugrenze

Die überbaubaren Flächen werden innerhalb des Plangebietes im seitlichen und hinteren Bereich durch Baugrenzen in Form eines sogenannten Baufensters festgelegt. Damit ist eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet. Innerhalb des Baufensters sind die Vorschriften des § 6 BauO LSA einzuhalten. An den Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

(§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(4) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. *bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder*

2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.)

Um die Bildung von geschlossenen Grünarealen im Plangebiet zu erreichen, soll die Errichtung der Wohngebäude innerhalb des Baufensters ausschließlich im straßenzugewandten Bereich erfolgen.

Zur Durchsetzung der Anordnung der Einfamilienhäuser im straßenzugewandtem Bereich wird eine Baulinie verwendet.

(§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche BauNVO

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.)

Als Ausnahme wird festgesetzt, dass nur eine Gebäudeecke auf der Baulinie angeordnet wird. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich aus dem Verlauf der Baulinie im Verhältnis zu den Flurstücksgrenzen. Die Baulinie verläuft parallel zur Wilhelmstraße, aber nicht im 90 Grad-Winkel zu den seitlichen Flurstücksgrenzen, von der Wilhelmstraße aus betrachtet. Die Gebäude sollen parallel zu den seitlichen Flurstücksgrenzen ausgerichtet werden, demnach kann nur eine Ecke des Gebäudes auf der Baulinie liegen.

Festsetzung – überbaubare Grundstückfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 23 Bau NVO)

6. Mindestens eine Gebäudeecke ist an der Baulinie anzuordnen.
Die Wohngebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, von der Wilhelmstraße aus betrachtet, anzuordnen.
7. Zur Verringerung der versiegelten Flächen im Plangebiet ist abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig ist.

3.4. Grünflächen

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung werden im Plangebiet alle nicht überbauten Flächen der neuen Wohngrundstücke als Garten- oder Grünflächen angelegt. Zusätzlich wird eine Heckenbepflanzung festgesetzt.

Während der Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken werden die gültigen Richtlinien und Vorschriften zum Schutz und Erhalt von Gehölzen beachtet und angewendet. Es wird beachtet, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen und

Abbrucharbeiten nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Auf der im Plangebiet betroffenen landwirtschaftlichen Kleinstnutzfläche (Ackerfläche) ist das Vorkommen von Kleinsttierlebewesen wie z. B. Feldhamster nicht auszuschließen.

Es wird vor der Baufeldfreimachung durch geeignete Untersuchungen abgesichert, dass eine Beeinträchtigung vorkommender geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann. Durch das geplante Bauvorhaben und die ökologische Voruntersuchung der Bauflächen ist die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gefährdet. Werden geschützte Arten festgestellt, werden nach § 44 BNatSchG entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Um das Ortsbild bzw. die Straßenansichten nicht zu beeinträchtigen, ist eine Bebauung im Bereich zwischen der Baulinie und der Wilhelmstraße nicht zulässig. Diese Vorgärten sollen, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Hauseingänge, als Grünbereiche gestaltet werden, um eine mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung korrespondierende Gestaltung zu erreichen. Aus dem gleichen Grund sind sogenannte Schottergärten und blickundurchlässige Einfriedungen in den Vorgärten zu vermeiden.

Festsetzung – Grünordnerische Festsetzungen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

8. Vermeidungsmaßnahmen

V1 Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

V2 Durch eine Begehung der Ackerfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern zu ermitteln. Bei Vorkommen von Hamstern ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendige Maßnahmen abzustimmen.

9. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden festgesetzt die Flächen

M1 Alle nicht überbauten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen.

M2 Die Vorgärten (Bereich zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche Wilhelmstraße) sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten und blickundurchlässige Einfriedungen sind unzulässig. Je

Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und eine Zuwegung für Fußgänger von 2 m zulässig.

10. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden festgesetzt die Flächen

M3 An den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 439, 440, 441 und 442 und an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 443 wird eine 5 m breite mehrreihige Hecke mit Bäumen und Sträuchern entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Gehölzanpflanzung hat eine Länge von insgesamt etwa 201 m bzw. 1.006 m². Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden vier Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.

In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Strauch-Baum-Hecke auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibocks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.

Die neu angepflanztem Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt. Alle Anpflanzungen werden durch Einzäunung vor Wildverbiss mindestens fünf Jahre geschützt.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.

Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes /der Pflanzqualität zu beachten:

Bäume der Qualität „3 x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm:

Pflanzliste:

		erwartete Wuchshöhe
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20 - 25 m
Betula pendula	Hängebirke	8 – 22 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5 – 15 m
Quercus robur	Stieleiche	30 – 35 m
Quercus petraea	Traubeneiche	20 – 35 m
Populus tremula	Zitterpappel	bis 15 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	8 – 10 m

Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 - 100 cm:

Pflanzliste:

Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 – 7 m.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die „Wilhelmstraße“. Der zu erwartende Verkehr ist überwiegend wohnbezogen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung ist insofern nicht zu erwarten.

3.6. Geologische und bergbauliche Belange

Geologische Belange - Hydrogeologie

Im Plangebiet ist, entsprechend Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt, mit oberflächennahen Grundwasserständen (< 2 m unter Gelände) zu rechnen.

Um diesem Sachverhalt zu berücksichtigen und Vorsorge gegen zukünftig mögliche starke Regenereignisse zu tragen, sollten den Bauherren folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Errichtung der Bebauung auf Bodenplatte:
Die Oberkante der Bodenplatten ist mindestens auf Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus der Wilhelmstraße anzuordnen.

- Errichtung der Bebauung mit Keller:
Die Ausbildung einer wasserundurchlässigen Wanne ist erforderlich.

Bergbauliche Belange

Der OT Neundorf liegt vollständig innerhalb des großflächigen Bewilligungsfeldes „Harz Börde“, Bodenschatz Kohlenwasserstoffe, was aus bergbaulicher Sicht keine Auswirkungen auf die Planungen hat.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Entsprechend Punkt 5 der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt ist für Eingriffe in Natur und Landschaft das Bewertungsmodell anzuwenden. In der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird das Bewertungsmodell angewendet.

4.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung und Bilanzierung des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004 in der aktualisierten Fassung vom 12.03.2009) angewandt.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgen die Bewertung und Bilanzierung nach den nachfolgend aufgeführten Schritten:

- Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff
Den vor dem Eingriff auf der Fläche vorhandenen einzelnen Biotoptypen wird entsprechend der Biotopwertliste dieser Richtlinie ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der betroffenen Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert. Aus der Summe der Einzelwerte (dimensionslose Indizes) ergibt sich der Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff.
- Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff
In diesem Schritt wird den einzelnen Biotoptypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche zu finden sind, ebenfalls ein Biotopwert entsprechend der Biotopwertliste dieser Richtlinie zugewiesen. Auch dieser wird mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert und man erhält den Wert der Fläche nach dem Eingriff.
- Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges
Dem Wert der Fläche vor dem Eingriff wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Differenz der beiden Werte stellt das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Eine Berücksichtigung von Funktionen mit besonderer Bedeutung entsprechend der Anlage 2 des Bewertungsmodells ist an dem Vorhabensstandort nicht erforderlich. Durch die Planung sind die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima/Luft nicht erheblich und/oder nachhaltig beeinflusst.

Nachfolgend ist die Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff am Vorhabensstandort dargestellt.

Tabelle 1: Flächenwerte vor dem Eingriff am Vorhabensstandort

Biotopbezeichnung	Größe m ²	Biotopwert WP/m ²	Wertpunkte
Al. – Intensiv genutzter Acker	11.662	5	58.310

Der Biotopwert der vom Eingriff betroffenen Fläche beträgt insgesamt 58.310 Wertpunkte.

Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich wird durch die Grundflächenzahl in Höhe von 0,3 begrenzt. Das festgesetzte Baufeld gewährleistet eine geordnete Bebauung der Grundstücke. Die Flächen außerhalb des Baufeldes werden für die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke sowie für Obst-, Gemüse- und Ziergarten vorgehalten.

Die Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff stellt die folgende Tabelle dar.

Tabelle 2: Flächenwerte nach dem Eingriff am Vorhabenstandort

Biotopbezeichnung	Größe in m ²	Planwert WP/m ²	Wertpunkte	Wertpunkte Bestand
BW – bebaute Fläche GRZ 0,3	3.197	0	0	
BW Überschreitung um 0 v.H. (gesamt GRZ 0,30)	0	0	0	
Nebenanlagen (5x 50 m ²)	250	0	0	
AKB – Garten - Nebenanlagen	7.209	6	43.255	
HHB Hecken	1.006	16	16.096	
	11.662		59.351	58.310

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Kompensationsumfang

Flächenwert vor dem Eingriff	Flächenwert nach dem Eingriff	erforderlicher Kompensationsumfang
58.310	59.351	-1.041

Durch die Ausweisung dieser Wohngebietsfläche werden insbesondere Flächen überbaut, die als bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 im Geltungsbereich und durch die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke im Geltungsbereich ergibt sich ein Überhang von 1.041 Kompensationseinheiten.

Die Funktionen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden nicht wesentlich tangiert. Die besonderen Aspekte des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind an dem Standort nicht vorhanden.

Die Kriterien des Schutzgutes Landschaftsbild sind an dem Standort nicht ausgeprägt. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schließt an bereits bebaute Ortsbereiche an. Es ist davon auszugehen, dass keine besonderen Aspekte des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden. Die baulichen Anlagen werden in das bestehende Landschaftsbild integriert. Die Bauhöhen der baulichen Anlagen weichen nicht wesentlich von den bereits bestehenden baulichen Nutzungen ab.

Die Kriterien der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft sind durch das geplante Vorhaben an dem Standort nicht betroffen.

Eine Berücksichtigung von Funktionen von besonderer Bedeutung ist an dem Vorhabensstandort nicht erforderlich.

Während der Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken werden die gültigen Richtlinien und Vorschriften zum Schutz und Erhalt von Gehölzen beachtet und angewendet. Es wird beachtet, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Auf der im Plangebiet betroffenen landwirtschaftlichen Kleinstnutzfläche (Ackerfläche) ist das Vorkommen von Kleinsttierlebewesen wie z. B. Feldhamster nicht auszuschließen.

Es wird vor der Baufeldfreimachung durch geeignete Untersuchungen abgesichert, dass eine Beeinträchtigung vorkommender geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann. Durch das geplante Bauvorhaben und die ökologische Voruntersuchung der Bauflächen ist die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gefährdet. Werden geschützte Arten festgestellt, werden nach § 44 BNatSchG entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Diese vorbeschriebenen Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

4.2. Nachweis der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahme wird entsprechend dem Baufortschritt realisiert. Durch die sukzessive Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich eine schrittweise Realisierung der Kompensationsmaßnahme. Innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach der Flächeninanspruchnahme erfolgt das Anlegen der Strauch-Baumhecke am Kompensationsstandort.

Mit der Realisierung der Gehölzanpflanzung sind positive Wirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Biotope im Bereich des Kompensationsstandortes verbunden. Nachfolgend sind die wichtigsten Wirkungen der Gehölzanpflanzung zusammenfassend dargestellt:

- Aufwertung von Eigenart, Vielfalt und Naturnähe des Landschaftsbildes
Schaffung landschaftstypischer Strukturelemente
Verminderung des weiträumigen Landschaftseindrucks
- Aufwertung des Biotopverbundes durch Verdichtung des Gehölzsystems sowie Schaffung von Trittsteinbiotopen
- Schaffung von Lebensräumen bzw. Teillebensräumen
Brut- und Nahrungshabitate verschiedener Vogelarten der halboffenen Landschaften sowie der Felder und Feldraine (Rebhuhn)
Ansitzwarten und Nistplätze für Greifvögel
Wichtige Rückzugsräume verschiedener bedrohter Tierarten wie Rebhuhn, Feldhamster und Feldhase
Überwinterungsräume
Nahrungs- bzw. Entwicklungshabitate für verschiedene Insekten, insbesondere durch blühende Wildsträucher (*Prunus-Arten*) sowie den Gehölzen vorgelagerte Krautsäume
- Erhöhung der Artenvielfalt
- Rücknahme von Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Bearbeitung, Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen
- Aufwertung der Bodenstruktur, des Wasserhaushaltes sowie des Bodenlebens
- Wind- und Erosionsschutz
- Staub- und Schadstofffilterung.

4.3. Beschreibung der Strauch-Baum-Pflanzung

Die Anpflanzungen erfolgen zur Abgrenzung der benachbarten Fläche von dem bebauten Areal des Wohngebietes. Das Anlegen der Gehölzpflanzungen dient auch dem Wind- und Wassererosionsschutz. Die Gehölzpflanzung kann auch als ein Element im Verbund der bereits bestehenden Lebensräume der Fauna und Flora fungieren.

Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt. Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) durchgeführt.

Für die Neuanlage der Gehölzpflanzungen werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier Straucharten genutzt. Durch die Verwendung mehrerer Baum- und Straucharten erhöht sich die Arten- und Strukturvielfalt der Hecke und das Ausfallrisiko kann verringert werden. Rosengewächse (Weißdornarten, Rosenarten) werden dabei bevorzugt verwendet. Holunder und Brombeeren werden an diesem Standort nicht gepflanzt. Diese Arten sollen und werden aus dem Umfeld selbstständig in die neu angelegte Pflanzung einwandern. Generell werden einheimische und standortgerechte Arten verwendet, die zeitlich möglichst gut verteilte Blühperioden sowie ein entsprechendes Früchteangebot im Herbst und Winter aufweisen.

Die Pflanzung der Gehölze soll nach Möglichkeit mit Pflanzmaterial aus der Umgebung erfolgen. Es ist also weitgehend standortangepasstes Material zu verwenden. Die vorgesehenen Gehölze werden ausschließlich aus der gebietsheimischen Herkunft der Region verwendet. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.

Für die Neuanpflanzungen sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes/der Pflanzqualität zu beachten:

- Heister ab 150/175 cm und
- Sträucher ab 60/100 cm, mittlere Baumschulqualität (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden).

Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen von Dreiboocks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.

Das neu angepflanzte Gehölz wird mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt. Bei einer Beweidung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Gehölzfläche geschützt, um einen starken Verbiss und das Auslichten der Gehölzfläche zu vermeiden. Alle Anpflanzungen werden durch Einzäunung vor Wildverbiss mindestens fünf Jahre geschützt.

An dem Kompensationsstandort wird durch den Antragsteller eine Entwicklungspflege der neu angepflanzten Bäume und Sträucher garantiert. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Dies schließt eine bedarfsweise Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum ein.

Die Säume der Gehölzpflanzung werden in der Regel mindestens 1,5 m breit gehalten. Hier soll sich eine Gras- / Krautschicht entwickeln. Mit der Etablierung des Gehölzbestandes und dem weiteren Wachstum der Gehölze sind die Gehölzsäume in ihrer Breite entsprechend anzupassen.

Die Gehölzrandflächen sollen in einem Abstand von 2 bis 5 Jahren gemäht werden, um artenreiche Krautsäume zu erhalten. Gleichzeitig soll damit ein seitliches Auswachsen der Gehölze auf die angrenzenden Nutzflächen vermieden werden. Die Säume der Gehölzpflanzung werden zeitlich versetzt in Teilstücken gemäht und das Mähgut abtransportiert.

Die Gehölzpflege erfolgt im späten Winterhalbjahr und im Falle der Beschneidung von Bäumen an frostfreien Tagen. Dabei werden nachstehende Einschränkungen beachtet:

- Verbot der Gehölzpflege im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli und
- Verbot der Baumpflege an kätzchentragenden Weiden in der Zeit vom 1. Februar bis zum 15. April.

Die notwendigen Pflegemaßnahmen an den Gehölzen werden nur abschnittsweise vorgenommen. Das anfallende Schnittgut wird entsorgt.

Geeignete Pflegemaßnahmen sind das „Auf-den-Stock-setzen“ bzw. das Verschneiden der hierfür geeigneten Sträucher. Damit werden die Heckenpflanzen in

einem jugendlichen Stadium erhalten. Diese Pflegemaßnahmen werden in einem zeitlichen Abstand von 10 bis 15 Jahren durchgeführt.

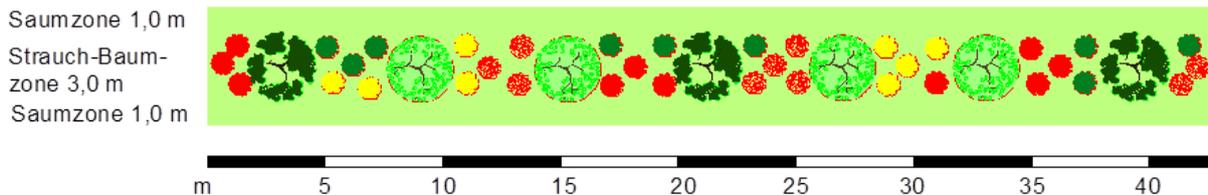
Um eine schnelle und ökologisch wertvolle Begrünung zu erzielen, ist die Anpflanzung einer 5 m breiten mehrreihigen Hecke mit Bäumen und Sträuchern auf mehreren Grundstücken in der Gemarkung Neundorf vorgesehen.

Bei dem Anlegen der Gehölzpflanzung kommt ein dreireihiges Pflanzschema zur Anwendung. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Bäume werden mit einem Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze eingepflanzt. Die Sträucher werden in mindestens Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Die Sträucher werden mit einem Abstand von mind. 1,25 m zur Grundstücksgrenze eingepflanzt. Dadurch soll in kurzer Zeit eine dichte Hecke entstehen, die einen ausreichenden Sichtschutz gewährleistet.

Das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist einzuhalten. Daher sollten bei der nördlichen Heckenpflanzung ausschließlich niedrig wachsende Baumarten verwendet werden (z. B. Zitterpappel, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn).

Die Hecke besteht aus einer Baum-Strauchzone, die eine Breite von 3,00 m hat, und einer Saumzone in einer Breite von jeweils 1,00 m. Hier soll sich eine Gras- / Krautschicht entwickeln. In der Baum-Strauchzone werden Baum-Strauchreihen und Strauchreihen angeordnet. Die Hecke wird in einer Gesamtbreite von 5 m angelegt. Dadurch können schädigende Randeinflüsse besser abgepuffert werden. Diese breite Gehölzanpflanzung ist für die Fauna günstig, da die Hecke später einen guten Windschutz und eine große Strukturvielfalt bietet.

Der schematische Aufbau dieser Hecke ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Symbol	Mögliche Baum- und Straucharten
	entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes z. B. Hundrose, Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Flieder
	entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes z. B. Ahorn, Hainbuche, Hängebirke, Eberesche, Eiche, Zitterpappel

Bei der Auswahl der Gehölze wurde auf Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und Rubus spec. (Brombeerarten) verzichtet, da sich die Pflanzenarten im Laufe der Zeit selbst ansiedeln werden.

Die Gehölzanzpflanzung hat eine Länge von insgesamt etwa 201 m bzw. 1.006 m². Je 30 m laufender Hecke werden vier Bäume und 25 Sträucher gepflanzt. Für die Gehölz-pflanzung werden an dem Pflanzstandort 27 Bäumen und 168 Sträuchern benötigt. Mit der Errichtung des reinen Wohngebietes auf dem Areal sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die unter dem Punkt 3.4. festgesetzt wurden.

5. Erschließung

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ mit Sitz in Staßfurt zuständig. Das geplante Baugebiet kann über die, in der Wilhelmstraße liegende, Trinkwasserleitung DN 100 AZ versorgt werden.

Schmutzwasser

Für die abwasserseitige Erschließung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ mit Sitz in Staßfurt zuständig. Entsprechend Mitteilung des Verbandes besteht die Möglichkeit, das Schmutz- und Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250, der in der Wilhelmstraße vorhanden ist, einzuleiten.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt, soweit es rohrleitungstechnisch möglich ist, über die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich die Hydranten Nr. 85, 87 und 88. Diese erbringen eine Gesamtleistung von 2.684 l/min. Dies entspricht 161 m³/h.

Somit ist der Grundschutz gegeben.

Regenwasser

Sollte das Niederschlagswasser nicht versickert werden können, ist es in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Beim Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) ist auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 zu achten. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Plangebietes sind die Stadtwerke Staßfurt zuständig. In der Wilhelmstraße befinden sich MS/NS-Kabel. Das geplante Wohngebiet kann über 1 kV Kabel elektrotechnisch versorgt werden.

Gasversorgung

Der Ortsteil Neundorf ist gasseitig erschlossen. Ein Anschluss des Gebietes der Ergänzungssatzung ist möglich. Die Versorgung erfolgt durch den Erdgaslieferanten Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) mit Sitz in Schönebeck.

Fernmeldetechnische Versorgung

Neundorf ist gegenwärtig bedarfsgerecht mit fernmeldetechnischen Anlagen versorgt. Im Satzungsbereich befinden sich momentan keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz ist aber möglich. Die Stadtwerke Staßfurt planen, im kommenden Jahr Neundorf mit einem Glasfaserkabelnetz zu versorgen. Neben einer hohen Internetrate besteht über das Netz auch die Möglichkeit, einen Telefonanschluss zu erhalten.

Müllentsorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes können über die Wilhelmstraße durch Müllfahrzeuge erreicht werden. Zuständig für die Müllentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

6. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Kulturdenkmälern wird auf das DenkSchG des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.



Silke Jeewe
Dipl.-Ing.