Verbandsgemeinde Westliche Börde, Gemeinde Ausleben, OT Ottleben

Ergänzungssatzung „Waldblick“

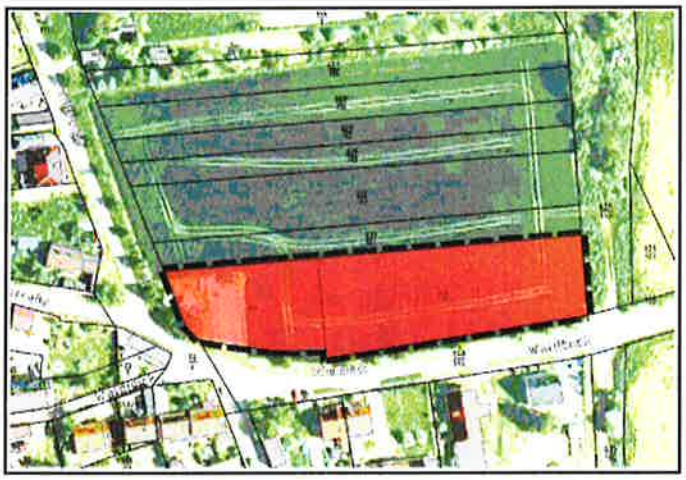
i.S. BauGB § 34 (4) 3.

0.- Deckblatt

Inhalt

Inhalt:

0. Deckblatt
1. Satzung
   a. Satzungstext
   b. Planzeichnung
2. Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen
3. Allgemeine Hinweise zur Vorhabenrealisierung
4. Begründung mit ökologischer Bilanzierung



Änderung/Ergänzungen
(im Vergleich mit der Fassung zur Trägerbeteiligung vom 01.10.2012)

- Deckblatt: Punkt 3 „Hinweise“ hinzugefügt
- Satzung § 2 (2) b. „Hinweise“ hinzugefügt
- Planzeichnung: Breite der Strauchhecke angepasst
- Hinweise zur Vorhabenrealisierung hinzugefügt
- Begründung: Punkt 1.3.2.1 „Feldhamster“ hinzugefügt
- Begründung: Punkt 1.3.2.2 „Boden“ hinzugefügt
- Begründung: Punkt 1.3.2.3 „Löschwasser“ hinzugefügt.
- Begründung: Punkt 2.1.7. „Erschließung“: Ergänzende Hinweise zu den Bäumen
- Begründung: Punkt 2.1.8 „Trink- und Schmutzwasser“ hinzugefügt.
- Begründung: Punkt 2.1.8.3 „ökol. Bilanzierung“ überarbeitet.
- Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet.
- Allgemeine „Hinweise zur Vorhabenrealisierung“ hinzugefügt

ivb-specht - 01-Deckblatt.doc

Satzung nach BauGB § 34 (4) 3.

1.a.- Ergänzungssatzung Nr. 1/2012 „Waldblick“

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i.V.m. § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung hat die Gemeinde Ausleben am 26.03.2012 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Waldblick“ nach BauGB § 34 (4) 3. beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 162 und 634/163 der Flur 10 in Ausleben. Er liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Ottleben.
(2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4187 m^2
(3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Planzeichnung zur Satzung 1/2012 „Waldblick“, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2
Bestandteile der Satzung

(1) Bestandteile dieser Satzung sind:
   a. Satzungstext
   b. Planzeichnung
   c. Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen
(2) Weitere Unterlagen sind:
   a. Begründung mit ökolischer Bilanzierung
   b. Allgemeine Hinweise zur Vorhabenrealisierung

§ 3
Bauliche Nutzung

(1) Der Nutzungscharakter im Geltungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entnommen: „Allgemeines Wohngebiet“ (i.S. BauNVO* § 4).
(2) Die überbaubare Fläche (Baufeld) im Geltungsbereich wird zur Straße Waldblick durch eine Baulinie (i.S. BauNVO* § 23 (2)) und im Übrigen durch Baugrenzen (i.S. BauNVO* § 23 (3)) entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung begrenzt.
(3) Außerhalb des zu (2) definierten Baufeldes sind straßenseitig keinerlei bauliche Nutzungen und Nebenanlagen zulässig.
(4) Weitere Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind:
   a. Grundflächenzahl: 0,4
   b. Vollgeschosse: 1
   c. Einzel- oder Doppelhäuser
   d. Bauweise: offen

* Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der derzeit gültigen Fassung

§ 4
Verkehrliche Erschließung

(1) Je zukünftigem Grundstück ist nur eine Zufahrt zu den Gemeindestraßen „Waldblick“ oder „Triftstraße“ zulässig.

§ 5
Ökologischer Ausgleich

(1) An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Breite von rd. 6,0 Metern eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Bereich für die Ersatzmaßnahme ist in der Planzeichnung zur Satzung entsprechend gekennzeichnet.
(2) Je zukünftigem Baugrundstück sind rund 20% der jeweiligen Fläche des Baugrundstückes für die Ersatzmaßnahme vorgesehen. Der Ersatz ist in dem dafür vorgesehenen Bereich durchzuführen.
(3) Arten und Verteilung der vorgesehenen Pflanzen sind der Anlage „Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen“, die Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.
(4) Die Ausführung des Ausgleichs hat in der Pflanzperiode spätestens 2 Jahre nach Vorliegen der Baugenehmigung für die jeweiligen zukünftigen Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherren zu erfolgen.
(5) Die Gemeinde überwacht die Ausführung der Maßnahme und ebenso die Pflege und Erhaltung.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausleben, den 23.04.2013

Bürgermeister

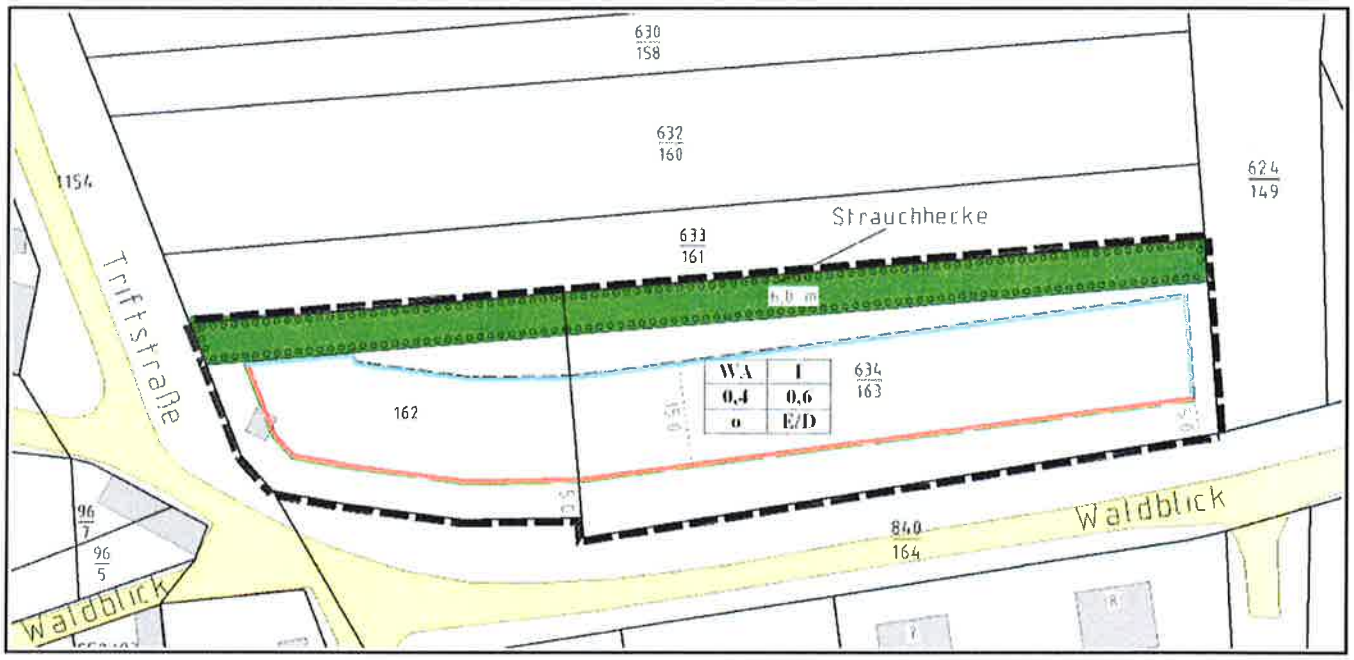
* Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der derzeit gültigen Fassung

Ergänzungssatzung Nr. 1/2012 „Waldblick“ -Entwurf

1.b.- Planzeichnung

Gemeinde Ausleben
Gemarkung Ausleben
Flur 10

(Maßstab verkleinert; ca. 1:1000)



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA
Gemeinde: Ausleben
Gemarkung Ausleben
Flur 10
Stand der Planunterlage: 03.2012

Planzeichen:

- Geltungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Grünfläche /Fläche für Ersatzmaßnahme

ivb-specht - 3-2-Planzeichnung.doc

Ergänzungssatzung Nr. 1/2012 „Waldblick“

2.- Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

Gemäß § 5 der Ergänzungssatzung ist eine ökologische Ersatzmaßnahme in Form einer Strauchhecke (einheimische Arten) an der nördlichen, ackerzugewandten Seite des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf einer Gesamtfläche von ca. 855 m² gründordnerisch festgesetzt. Auf der Länge des Geltungsbereichs von ca. 143 m entspricht dies einer Breite für die anzupflanzende Hecke von rd. 6,0 m.

1. Es ist eine 4-reihige Hecke anzupflanzen
2. Der Pflanzabstand beträgt 1,2 - 1,5 m.
3. Der Abstand der Reihen beträgt 1,2 -1,5 m.
4. Die Pflanzen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.
5. Es sind 52 Sträucher je 100m² Ausgleichsfläche zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche beträgt rd. 20% des jeweiligen zukünftigen Baugrundstückes.
   (Beispiel: Baugrundstück ca. 700m² => anteilige Ausgleichsfläche rd. 140 m² => 73 Sträucher)
6. Die Strauchqualität der zu pflanzenden Sträucher beträgt 60-100cm.
7. Die vorgesehenen Straucharten sind:
   a. Weißdorn
   b. Liguster
   c. Haselnuss
   d. Hartriegel
   e. Eberesche
   f. Hundsrose
   g. Pfaffenhütchen

ivb-specht - 6-1-Grünordnerische Festsetzungen.doc

Ergänzungssatzung Nr. 1/2012 „Waldblick“

3.- Hinweise zur Vorhabenrealisierung

Über die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung „Waldblick“ hinaus, gelten etliche Rechtsnormen, die beispielsweise u.a. bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.
Die nachfolgenden Hinweise ergaben sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Ergänzungssatzung „Waldblick“ und betreffen nur einen Auszug der zu berücksichtigenden Vorschriften.

1. Der Boden ist ein Schutzgut. Der Umgang mit dem Boden ist insbesondere im Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutzverordnung geregelt.
2. Der Lößboden von Ackerflächen ist ein potentieller Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Kenntnisse über Feldhamster-Vorkommen im Bereich der Ergänzungssatzung „Waldblick“ liegen zwar nicht vor, dennoch ist vor dem Eingriff in die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere durch eine bauliche Nutzung, ein Nachweis zum Ausschluss einer Beeinträchtigung von Feldhamster-Vorkommen und dessen Lebensraum zu erbringen.
3. An der nördlichen Seite der Straße „Waldblick“ sind straßenbegleitend Bäume vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Falls es unvermeidbar ist, dass einzelne Bäume, bspw. aufgrund der Einrichtung einer Grundstückszufahrt beeinträchtigt oder entfernt werden müssen, ist ein entsprechender Ersatz nach Rücksprache mit der Gemeinde vorzunehmen.
4. Niederschlags-/Oberflächenwasser ist nicht in das Schmutzwassersystem einzuleiten, sondern möglichst vor Ort zu versickern.
5. Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung im Bereich der Ergänzungssatzung „Waldblick“ mit Kampfmitteln oder Resten davon vor. Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.
    a. Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
    b. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
        i. Innerhalb der regulären Dienstzeit:
            1. Tel.: 03904 7240 4238 Frau Herzing oder
            2. 03904 7240 4239 Frau Pessel
        ii. Außerhalb der regulären Dienstzeit
            1. Tel.: 03904 42315 oder
            2. 03904 42316
            3. Fax.: 03904 498935
            Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle

        Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf
    c. Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.
    d. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
    e. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
    f. Die erteilten Hinweise und Empfehlungen der Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

Ergänzungssatzung Nr. 1/2012 „Waldblick“ -Entwurf

4.- Begründung

In der Gemeinde Ausleben gibt es immer wieder Nachfragen zu Bauplätzen. Deshalb wurde nach geeigneten Bauflächen gesucht, bei denen ohne Flächennutzungsplan-Änderung und Aufstellung von weiterführenden Bauplanungen Wohnbauland in begrenztem Umfang geschaffen werden kann.
Mit den Flurstücken 162 und 634/163 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben konnten Flächen gefunden werden, die die vorgenannten Kriterien erfüllen.

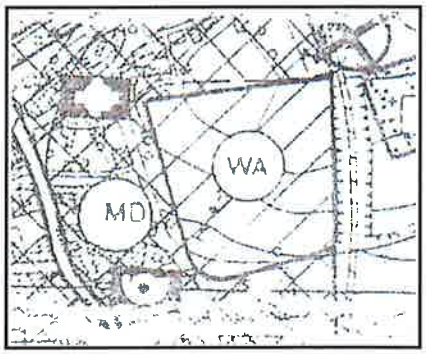
1. Vorgaben und Verfahrenswahl

1.1. Situation

Die Flurstücke 162 und 634/163 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben liegen am südöstlichen Rand des Ortsteils Ottleben an der Gemeindestraße „Waldblick“ Ecke „Triftstraße. Die Fläche ist derzeit teilweise als Garten und teilweise als Acker genutzt.
Der Geltungsbereich hat, von der Straße „Waldblick“ aus gesehen eine mittlere Tiefe von 25-30 Metern und eine mittlere Breite von rund 130 Metern. Damit ist eine Entwicklung zu 5-7 Wohnbaugrundstücken möglich.
Auf den jeweils zum Geltungsbereich gegenüberliegenden Seiten der „Triftstraße“ und „Waldblick“ ist Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe vorhanden, so dass (i.S. BauGB § 34 (4) 3.) eine entsprechende Prägung der baulichen Nutzung im angrenzenden Bereich vorhanden ist.

1.2. Übergeordnete Planungen

1.2.1. Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zur Satzung „Waldblick“ als „WA“, d.h. Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Das Allgemeine Wohngebiete (gem. BauNVO §4) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen zugelassen werden.
Die Form und Begrenztheit des Geltungsbereichs schränken in Verbindung mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung die Verwertungsmöglichkeiten der in einem „WA“-Gebiet zulässigen Ausnahmen ein, so dass nicht damit gerechnet werden muss, dass die Ausnahmen möglicherweise letztendlich das Gebiet dominieren werden. Eine Beschränkung der Nutzungsart „WA“ ist insoweit nicht notwendig.

ivb-specht - 4-0-Begründung.doc

Die Vereinbarkeit der Entwicklung des Geltungsbereichs zur Wohnbaufläche ist mit der städtebaulichen Entwicklung (i.S. BauGB § 34 (5) 1) vereinbar.

1.2.2. Weitere übergeordnete Planungen

Es liegen keine Erkenntnisse aus übergeordneten Planungen/Festsetzungen vor (z.B. auch zu Denkmälern (i.S. BauGB § 34 (5) 3 i.V.m. § 9 (6)), die der Entwicklung des Geltungsbereichs widersprächen.

1.3. Übergeordnete Vorgaben

1.3.1. Umweltverträglichkeit

Die Entwicklung des Geltungsbereichs zur Wohnbaufläche ist (i.S. BauGB § 34 (5) 2) keine Maßnahme, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

1.3.2. Schutzgüter

Es liegen (i.S. BauGB § 34 (5) 3) keine Erkenntnisse vor, dass die Entwicklung des Geltungsbereichs zur Wohnbaufläche zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern, bspw. von europäisch-gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten führt.

1.3.2.1. Feldhamster

Der Lößboden auf der Ackerfläche ist ein potentieller Lebensraum für den Feldhamster. Eine Beeinträchtgung der geschützten Tierart und dessen Lebensraum ist auszuschließen. Eine entsprechende Gewährleistung wird erreicht, wenn eine Bestandsprüfung zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Eingriffes, d.h. bspw. bei Änderung der derzeitigen Nutzung vorgenommen wird.

1.3.2.2. Boden

Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen.
Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sollen so weit wie möglich vermieden werden.
Einwirkungen auf den Boden können bei einer baulichen Nutzung der ausgewiesenen Flächen nicht vermieden werden. Beeinträchtigungen sollten in Abhängigkeit von der Einwirkung durch fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des ggf. abgeschobenen Oberbodens vermindert werden.
Entsprechende Hinweise und ggf. Auflagen können bei der Vorbereitung eines Eingriffes gegeben werden. Über die maßgebenden Rechtsnormen hinausgehende Festsetzungen in der Ergänzungssatzung sind nicht erforderlich.

1.3.2.3. Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung sind nach Aussage des zuständigen Trink- und Abwasserverbandes im Umfeld des Geltungsbereichs mehrere Wasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) vorhanden, die einen Grundschutz ermöglichen.

1.3.3. Natur und Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (i.S. BauGB § 34 (5) 3 i.V.m. § 1a (3)) sind durch die begrenzte Maßnahme der Abrundungssatzung nicht gegeben.
Zur örtlichen Flora und Fauna sind keine Hinweise auf besondere Gegebenheiten, insbesondere schützenswürdige Pflanzen oder Tiere gegeben.

1.4. Verfahrenswahl

Mit den Schlussfolgerungen zu den Punkten
1.1. Stichwort: „Prägung“,
1.2.1. Stichwort „Vereinbarkeit“,
1.3.1. Stichwort „Umweltverträglichkeit“,
1.3.2. Stichwort „Schutzgüter“
sind die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach BauGB § 34 (4) 3, d.h. eine Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („Ergänzungssatzung“) gegeben.

2. Zur Satzung

Der Gemeinderat Ausleben hat am 26.03.2012 die Aufstellung einer Abrundungssatzung für die Flurstücke 162 und 634/163 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben beschlossen (Beschluss-Nr. 078-20.(IV)/12).
In seiner Sitzung am 26.04.2012 hat der Bauausschuss Vorschläge für die Festsetzungen zur Gestaltung und die baulichen Nutzungsparameter im Geltungsbereich beschlossen:
- Baulinie: 5m (straßenseitig)
- Baugrenze: 15m (Tiefenbegrenzung) gilt für alle Gebäudearten
- restl. Fläche frei von jeglicher Bebauung
- 1 Vollgeschoss
- Dachneigung ohne Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet
- keine örtliche Bauvorschrift
- Ersatzpflanzungen auf eigenen privaten Baugrundstück absichern
- pro Grundstück 1 Zufahrt unter Beachtung der vorh. Bepflanzung
- Grundflächenzahl: 0,6 [*1]
- Einzel- oder Doppelhäuser möglich
- offene Bauweise

2.1. Festsetzungen

2.1.1. Nutzungsart „WA“

Im Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich „WA“, d.h. Allgemeines Wohngebiet (s.a. Punkt 1.2.1.) vorgegeben. Diese Nutzungsart entspricht der Prägung des angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

2.1.2. Baulinie

Straßenseitig soll eine geordnete Ansicht der möglichen zukünftigen baulichen Anlagen gegeben sein. Deshalb wird hier eine Baulinie vorgegeben, an die gebaut werden muss.

2.1.3. Baugrenze

Die Bebauungstiefe soll mit maximal 15m vorgegeben werden. Die Begrenzung des Baufeldes wird deshalb, abgesehen von den Abschnitten, die mit einer Baulinie ausgewiesen sind, als Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf aus dem Baufeld heraus mit einer baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

[*1] **Diese Festsetzung ist nicht zulässig; vermutlich ist „GFZ“ gemeint**

2.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Über das flächenmäßig maximal ausnutzbare Baufeld und bspw. die gesetzlich vorgesehene Abstandsflächenregelung zu Grundstücksgrenzen hinaus, wird die überbaubare Fläche der zukünftigen Grundstücke anteilig von der zukünftigen Grundstücksgröße mit der Grundflächenzahl („GRZ“) festgelegt.
Die Grundflächenzahl in „WA“-Gebieten darf nach Baunutzungsverordnung maximal GRZ=0,4 betragen.
Nach BauNVO § 14 zulässige Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen sollen für eine Begrenzung des Versiegelungsgrades nur im ausgewiesenen Baufeld zulässig sein.
Außerhalb des Baufeldes soll keinerlei Bebauung zulässig sein.
Der begründete „Landverbrauch“ ist i.S. BauGB § 34 (5) 3 i.V.m. § 1a (2) in der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss zu erörtern.

2.1.5. Bauliche Nutzfläche

Für eine Festlegung der Kubatur der baulichen (Haupt-) Anlagen kann die bauliche Nutzfläche in Abhängigkeit von der Grundflächenzahl im Verhältnis zur zukünftigen Grundstücksfläche mittels der Geschossflächenzahl („GFZ“) festgelegt werden.
Im angrenzenden, prägenden Umfeld des Geltungsbereichs dominiert eine 1,5-Geschossigkeit.
Deshalb wird hier die Geschossfläche mit GFZ=0,6 festgesetzt.
Damit ist grundsätzlich schon vorgegeben, dass nur ein Voll- und ein Halbgeschoss möglich sind, dennoch wird für eine Klarstellung die Festsetzung: „1 Vollgeschoss“ in die Satzung aufgenommen.

2.1.6. Bauweise

Damit die vorgesehene, vorwiegende Wohnbaunutzung realisiert werden kann, wird die Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

2.1.7. Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke werden von der Straße „Waldblick“ und Triftstraße verkehrlich erschlossen. Der Seitenstreifen dieser Erschließungsstraßen bestehen aus einer kleinen, überwindbaren Böschung. An der Grenze des Seitenstreifens der Straßen zum Geltungsbereich stehen teilweise Bäume, die möglichst erhalten bleiben sollen. Um den topographischen Charakter der Gemeindestraßen möglichst weitgehend zu erhalten, wird zu jedem zukünftigen Grundstück nur eine Zufahrt zugelassen. Der örtliche Baumbestand auf der Straßenböschung soll bei der Gestaltung der Zufahrten möglichst berücksichtigt werden. Falls die Entfernung eines Baumes notwendig ist, muss eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Ersatzmaßnahme ist im Zuge der Vorbereitung der Vorhaben-Realisierung, bspw. im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

2.1.8. Trink- und Schmutzwasser

In den Straßen „Waldblick“ und „Triftstraße“ sind Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Eine Versorgung im Geltungsbereich ist nach Auskunft des zuständigen Trink- und Abwasserverbandes möglich.
Oberflächenwasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden und soll entsprechend den maßgeblichen Rechtsnormen örtlich versickert werden.

2.1.9. Ökologischer Ausgleich

Der absehbare Eingriff in Landschaft und Natur muss nach den gesetzlichen Vorgaben

durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den zukünftigen Wohnbaugrundstücken ausgeführt werden.
Der Eingriff durch die Ergänzungssatzung „Waldblick“ beeinträchtigt nicht das Landschaftsbild und den übergeordneten Naturraum „Ackerebenen“.
Ein, zum Eingriff gleichartiger Ausgleich ist nicht möglich, so dass ein gleichwertiger Ausgleich vorzunehmen ist.
Hierzu werden nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ der derzeitige Bestand und die geplante Situation bewertet und der Eingriff durch Gegenüberstellung bilanziert. Das Ergebnis dieser ökologischen Eingriffsbilanz gibt einen Wert für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vor.

2.1.9.1. **Bestand**

Der Geltungsbereich ist zu ca.
- 12 m² bebaut
- 496 m² als Garten und
- 3679 m² als Acker genutzt

2.1.9.2. **Planung**

Wesentlicher Parameter für die Ermittlung der durch bauliche Anlage möglicherweise versiegelbaren Flächen ist die Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,4 festgesetzt.
Eine Fläche von 1675 m² wäre maximal bebaubar.
Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes sind nicht zulässig.
Lediglich eine Zufahrt zur jeweiligen Anliegerstraße je Grundstück ist auf jeweils einer Länge von ca. 5 Metern möglich.
Zufahrtsflächen: 5 m (Länge) x 3 m (Breite) x 6 Stück = 90 m²
Es kann maximal mit einer Versiegelungsfläche von 1765 m² gerechnet werden.
Die nicht versiegelte oder von der Ausgleichsmaßnahme betroffene Fläche wird zukünftig als Hausgarten genutzt.

2.1.9.3. **Ökologischer Ausgleich**

Ökologische Bilanz*

	Bestand		Planung	
	qm	Wertzahl	qm	Wertzahl
bebaut	12	0	1765	0
Garten	496	6	1567	6
Acker	3679	5		0
Strauchhecke			855	14
Summe	4187		4187	
	Summen	21371		21372
	Rest			1

Ein Ausgleich in Form einer Strauchhecke (einheimische Arten) an der nördlichen, ackerzugewandten Seite des Geltungsbereichs auf einer Gesamtfläche von 855 m² ist gründordnerisch festzusetzen. Auf der Länge des Geltungsbereichs von ca. 143 m entspricht dies einer Breite für die anzupflanzende Hecke von rd. 6,0 m.