

STADT KÖNNERN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NELBEN

der Stadt Könnern

BEGRÜNDUNG

FASUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
STAND: 30.04.2024

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Verena Zumhasch
M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Beschreibung	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	5
3.1	Raumordnung	5
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Regionalplanung	10
3.2	Landschaftsplan	13
3.3	Flächennutzungsplan	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Verkehrsflächen	17
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	18
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	22
7.	HINWEISE	22
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE	24
9.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	28
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	35
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	35
12.	FLÄCHENBILANZ	36
	LITERATURVERZEICHNIS	37

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Zur Errichtung eines Wohnhauses im Ortsteil Nelben soll eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 30.08.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2023 im Amtsblatt der Stadt Könnern (Jahrgang 2023, Nummer 10) bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Mängel hinsichtlich des Geltungsbereichs und der Verfahrensart, sodass diese wiederholt werden musste. Die Stadt Könnern hat die Bekanntmachung am 20.10.2023 in der Ausgabe 11/2023 des Amtsblatts mängelfrei wiederholt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nelben wurde in der Stadtratssitzung am 31.01.2024 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.03.2024 im Amtsblatt der Stadt Könnern, Ausgabe 03/2024, bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 19.03.2024 bis zum 26.04.2024. Bislang wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2024 beteiligt.

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt in der Gemarkung Nelben innerhalb der Flur 5 am südwestlichen Ortsrand und besteht aus dem Flurstück 121/1 sowie aus Teilflächen der Flurstücke 8067 und 8068. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist 0,3659 ha groß.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Errichtung eines Wohnhauses sowie die Errichtung von zwei Nebengebäuden auf Flächen im bisherigen Außenbereich. Das Wohnhaus auf dem landwirtschaftlichen Betrieb „Bauernhof Nelben“ soll zukünftig durch einen Generationswechsel neu bezogen werden. Daher ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses für die jetzigen Bewohner notwendig.

Verfahrensart

Die Einbeziehungssatzung soll nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Einbeziehungssatzung verfolgt das Ziel, einzelne Außenbereichsflächen grundsätzlich in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Gegenstand der Einbeziehungssatzung sind einzelne Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Laut Rechtsprechung beginnt der Außenbereich an der zum Außenbereich gewandten Seite der letzten Bebauung im Innenbereich. Die letzte Bebauung des Innenbereichs liegt nordöstlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung. Dabei handelt es sich um die südwestliche Seite des Wohngebäudes des Grundstücks „Nelben 1“ (Flurstück 8067) sowie die südwestliche Rückseite eines Nebengebäudes des Grundstücks „Nelben 3“ (Flurstück 8068). Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung grenzt somit an die südwestliche Grenze des Innenbereichs nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich liegt im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB.

In eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dürfen lediglich einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Eine zahlenmäßige Bestimmung ist gesetzlich nicht festgelegt. Auch der Begriff „Fläche“ definiert keine bestimmte Größeneinheit. Die Größe der „einzelnen Außenbereichsflächen“ ist daher nach Sinn und Zweck

der jeweiligen Einbeziehungssatzung zu bestimmen. Maßgeblich ist dabei die städtebauliche Relevanz der einzubeziehenden Flächen sowie ihre Größe und Anzahl. Die Bestimmung der „einzelnen Außenbereichsflächen“ verdeutlicht vielmehr, dass nicht beliebig viele an den Innenbereich angrenzende Flächen Gegenstand einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sein können. Somit wird ausgeschlossen, dass eine vollständige oder nahezu lückenlose Einbeziehung aller an den Innenbereich grenzenden Flächen durch eine Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Ziel der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung ist vordergründig die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 121/1, welches gegenwärtig im Außenbereich ohne direkten Anschluss an den Innenbereich liegt. Daher werden die Teilflächen der Flurstücke 8067 und 8068, die ebenfalls im bisherigen Außenbereich liegen und unmittelbar an den Innenbereich angrenzen in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einbezogen. Auf Grund der geringen Anzahl der einbezogenen Flächen sowie der Größe des Geltungsbereichs von 0,3659 ha, wird das Erfordernis der „einzelnen Außenbereichsflächen“ als gegeben angesehen.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein ermöglicht.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dieser Grundsatz gilt auch bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Einzelne Außenbereichsflächen dürfen nur einbezogen werden, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dabei ist nicht ausreichend, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB angrenzen. Nur wenn eine sachliche und räumliche Prägung des angrenzenden Innenbereichs auf die einzubeziehenden Flächen gegeben ist, können diese auch einbezogen werden. Das bedeutet, dass eine über den vorhandenen Bebauungszusammenhang hinausgehende und dieser geprägte Bebauung auf den einzubeziehenden Flächen ermöglicht werden soll. Ausreichend ist dabei, wenn eine einseitige Prägung durch die im Ortsteil vorhandene Bebauung besteht.

Verlangt wird eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Das Flurstück 121/1 sowie östlich angrenzende Flächen am Ortsrand Nelben wurden bis zur Jahrtausendwende als Kleingarten genutzt. Durch die Lauben, Wege und Plätze innerhalb des Kleingartenvereins Nelben „Feierabend“, sind diese Flächen bereits anthropogen geprägt. Bei den in die Satzung einbezogenen Flächen der Flurstücke 8067 und 8068 handelt es sich um die Hausgärten der Wohnhäuser „Nelben 1“ und „Nelben 3“. Somit sind die Flächen, die in die Einbeziehungssatzung aufgenommen wurden, bereits durch den angrenzenden Innenbereich geprägt.

Durch die Festsetzung einer Nutzungsart, Baugrenzen und einer Grundflächenzahl wird die Bebauung auf den einzubeziehenden Flächen der vorhandenen Prägung des Bebauungszusammenhangs entsprechen. Es wird nicht verlangt, dass ein „homogenes“ Gebiet vorliegt, auch Gebiete mit einer gemischten Nutzungsstruktur wie Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete können die erforderliche Prägung bewirken.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Die grundsätzliche Entscheidung, ob und inwieweit einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden sollen, obliegt hoheitlich der Gemeinde. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 30.08.2023 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen.

Um die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren, müssen die Planungsaufgaben, -belange und -grundsätze der §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie 1a BauGB sowie das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. Die Ziele der Raumordnung müssen nach § 1 Abs. 4 BauGB und nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG beachtet werden.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind keine förmlichen Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit im Zusammenhang stehenden Vorschriften durchzuführen, die zugleich den Anforderungen der UVP-Richtlinie entsprechen. Dies entspricht der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Weiterhin dürfen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In einer Entfernung von etwa 780 m zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist auf Grund der Entfernung zu dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht in der Lage dies zu beeinträchtigen.

Die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten. In Nelben ist kein Industriebetrieb ansässig, in Könnern hingegen drei Betriebe. Auf Grund der Entfernung zwischen der Stadt Könnern und dem Ortsteil Nelben geht von diesen Betrieben keine Gefahr für das Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet aus.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ergänzend § 1a Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Somit ist die Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB und die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB aufgenommen werden. Die einzelnen Festsetzungen müssen entsprechend ihrer Funktion auf die spezifische Zielsetzung, den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen, beschränkt sein. Zudem darf die Planungspflicht der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht leer laufen. Diese für einzelne Festsetzungen zu beachtende Grundsätze gelten gleichen falls für nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Einbeziehungssatzung Nelben trifft lediglich einzelne Festsetzungen zum Baugebietstyp, zu Baugrenzen und zur Grundflächenzahl. Mit diesen einzelnen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem ermöglichen die Festsetzung der Grundflächenzahl die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Genehmigung der Einbeziehungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nach § 34 Abs. 6 BauGB nicht vorgesehen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern stellt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie Gemischte Bauflächen dar. Bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, einbezogen werden, und zwar unabhängig von den Inhalten des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern im Plangebiet ist somit nicht notwendig.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der Einbeziehungssatzung wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom November 2023 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung besteht aus dem Flurstück 121/1 sowie aus Teilflächen der Flurstücke 8067 und 8068 der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Nelben. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung verläuft parallel zur Rückseite (südöstlich) des Wohnhauses „Nelben 1“ bis zur nordwestlichen Gebäudeseite des Nebengebäudes des Wohnhauses „Nelben 3“. Dort knickt die Grenze des Geltungsbereichs in Richtung Südwesten ab und verläuft entlang der südwestlichen Gebäudeseite bis zu dessen südwestlichen Ende. Fortlaufend verläuft die Grenze des Geltungsbereichs in Richtung Südosten entlang der südöstlichen Gebäudeseite sowie dessen gedachten Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstückes 8068.

Weiterführend verläuft die Grenze des Plangebiets auf der südöstlichen Grenze der Flurstücke 8068 sowie 121/1. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Flurstückes 121/1. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 121/1, 8068 sowie 8067.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzen die Grundstücke der Wohnhäuser Nelben 1, 3 und 5 und östlich grenzen weitere Flächen des ehemaligen Kleingartenvereins Nelben „Feierabend“ an. In Richtung Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets verläuft die unbefestigte Straße „Nelben“ sowie innerhalb des Flurstückes 85 der Flur 5 der Friedhof der Ortschaft Nelben. Der Friedhof ist ein geschichtliches, kulturell-historisches und städtebauliches Kulturdenkmal (Objektnummer: 09460350).

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich der Ortschaft Nelben. Nelben ist ein Ortsteil der Stadt Könnern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,3659 ha. Dabei handelt es sich um eine Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage (Flurstück 121/1) sowie die Hausgärten der Grundstücke „Nelben 1“, „Nelben 3“ und „Nelben 5“. Der Kleingartenverein Nelben „Feierabend“ wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Seither kam es zu einem sichtlichen Verfall der Anlage.

Der Bauherr steht im Eigentum des Flurstücks 121/1 und hat diese bereits im Jahr 2022 von Unrat und den verfallenden Gartenlauben befreit.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nordwestlich entlang des Plangebiets verlaufende Straße „Nelben“, die über die L 153 und L 154 an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei 71 bis 72 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Gebäude mehr vorhanden. Die Überreste der Lauben der Kleingartenanlage wurden im Rahmen der Baufeldfreimachung im Jahr 2022 entfernt.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom

16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Für die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

3.1.1 Landesplanung

Die Stadt Könnern sowie ihre Ortsteile gehören nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Könnern gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.

Die Stadt Könnern liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Mit der Aufstellung der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes sowie von zwei Nebengebäuden geschaffen.

Innerhalb des Ortsteils Nelben sind keine Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen vorhanden, die als Wohnhaus mit zwei Nebengebäuden für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden könnten.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Eine ungegliederte Siedlungsentwicklung wird dadurch vermieden, dass die Einbeziehungssatzung eine zuvor bereits bebaute Fläche, die zudem außerhalb naturschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Schutzgebiete liegt, überplant. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Siedlungsbereich der Gemeinde Nelben an.

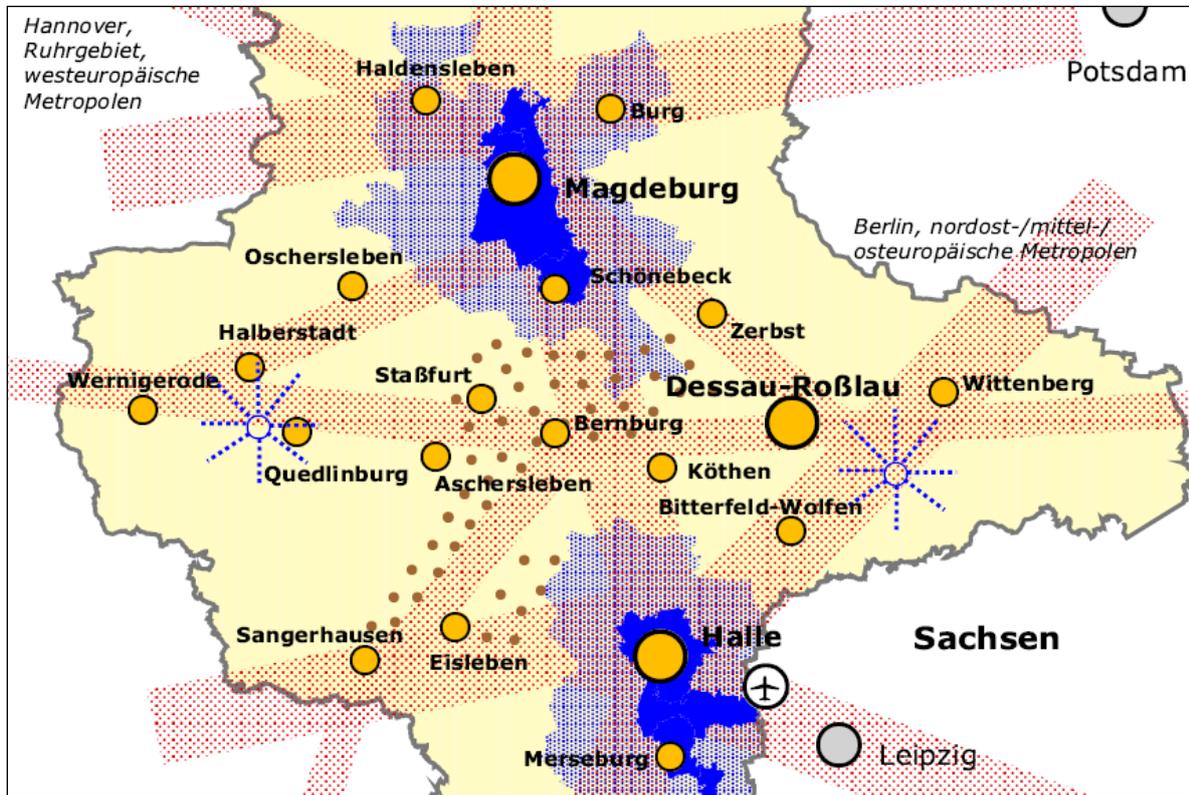


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Am Bauernstein". Die Bushaltestelle „Am Bauernstein“ wird ausschließlich von den Bussen der Linien 116 (Nelben nach Könnern Schulzentrum) und 126 (Nelben nach Zickeritz) angefahren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Ein Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,

- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Die Stadt Könnern ist nach der Festlegungskarte 2.3.10 (Zentrale Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg) als Zentraler Ort eingestuft. Der Ortsteil Nelben liegt nicht innerhalb des Zentralen Ortes Könnern.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient zwar nicht der Entwicklung eines Zentralen Ortes, aber der Eigenentwicklung des Ortteiles Nelben.

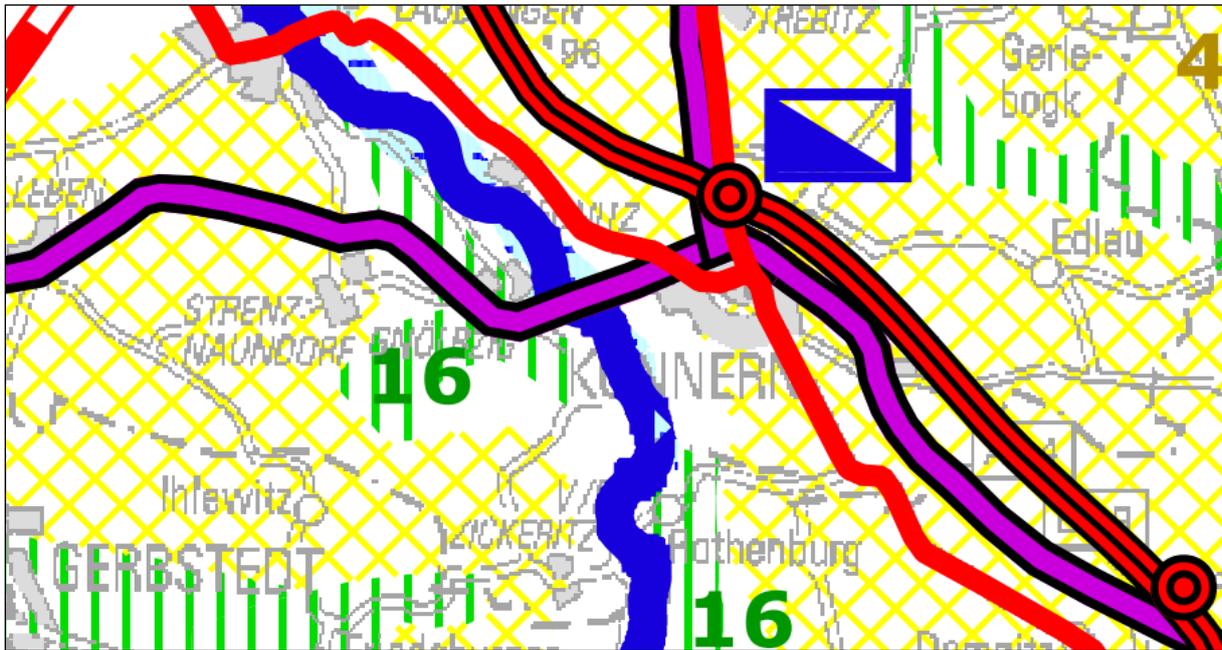


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen gemäß Ziel 120 der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Grundsatz 90 legt Vorbehaltsgebiete für den Aufbau von ökologischen Verbundsystemen fest. Die südwestliche Hälfte des Plangebiets liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems Nr. 16 „Teile des Saaletals“.

Das Saaletal vermittelt als Biotopverbundachse zwischen den bewaldeten Mittelgebirgslandschaften Nordbayerns sowie Thüringens und dem Elbetal. Prägend für das Saaletal sind in den Niederungen die Überschwemmungsgebiete mit Auwäldern und Grünland und an den Hängen Trockenbiotope unterschiedlicher Gesteinsformationen mit einzigartiger Flora und Fauna. Das Saaletal stellt gemeinsam mit dem Elbe- und Muldetal das Grundgerüst des Biotopverbundes in Sachsen-Anhalt dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine heute ungenutzte Fläche des ehemaligen Kleingartenvereins Nelben „Feierabend“. Die für das Saaletal prägende Naturausstattung der Auwälder, Grünländer oder Trockenbiotope ist im Plangebiet nicht vorzufinden. Daher ist die

Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht geeignet das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems Nr. 16 „Teile des Saaletals“ zu beeinträchtigen.

Nördlich und östlich der Ortschaft Nelben verläuft die Saale. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Vorranggebiets für Hochwasserschutz der Saale. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Saale beträgt ca. 200 m.

In der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und dessen näheren Umgebung keine weiteren Vorranggebiete festgelegt.

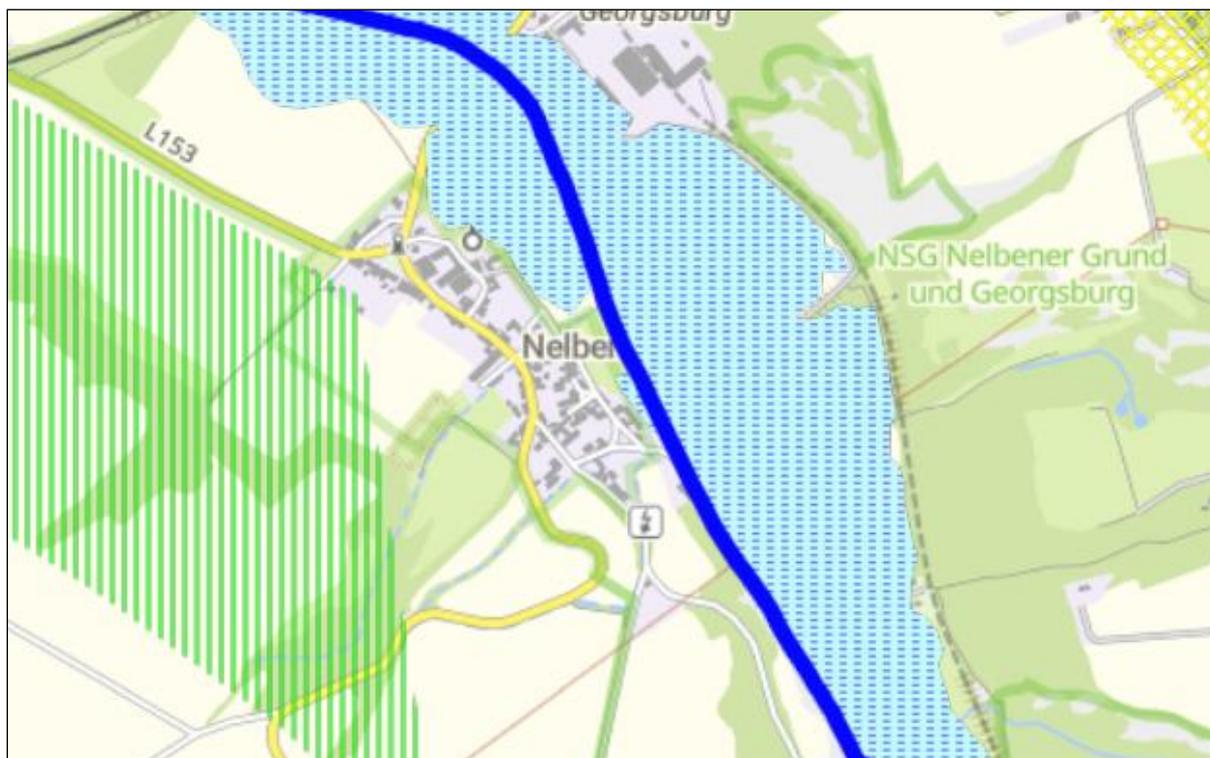


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 im Sachsen-Anhalt Viewer; Kartengrundlage © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2024

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs stehen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung¹. Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben. Der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) 2030 weist weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung ein Vorranggebiet aus. Das Plangebiet liegt nach dem 1. Entwurf des LEP 2030 jedoch zwischen dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 22 „Saale und Saalenebentäler“ (Grundsatz 7.2.2-5) und dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Grundsatz 7.1.1-8). Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bezieht weder landwirtschaftliche Nutzflächen noch Flächen ein, die geeignet sind zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems beizutragen.

¹<https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>

3.1.2 Regionalplanung

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Grundzentren sind gemäß Kapitel 5.2.3 des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernehmen darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktionen. (LEP-LSA Punkt 3.2.4) Könnern wird als Grundzentrum festgelegt, dass keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt.

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung wie auch der übrige Bereich der Ortschaft Nelben sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nicht als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Das Gebiet der Einbeziehungssatzung liegt auch nicht in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

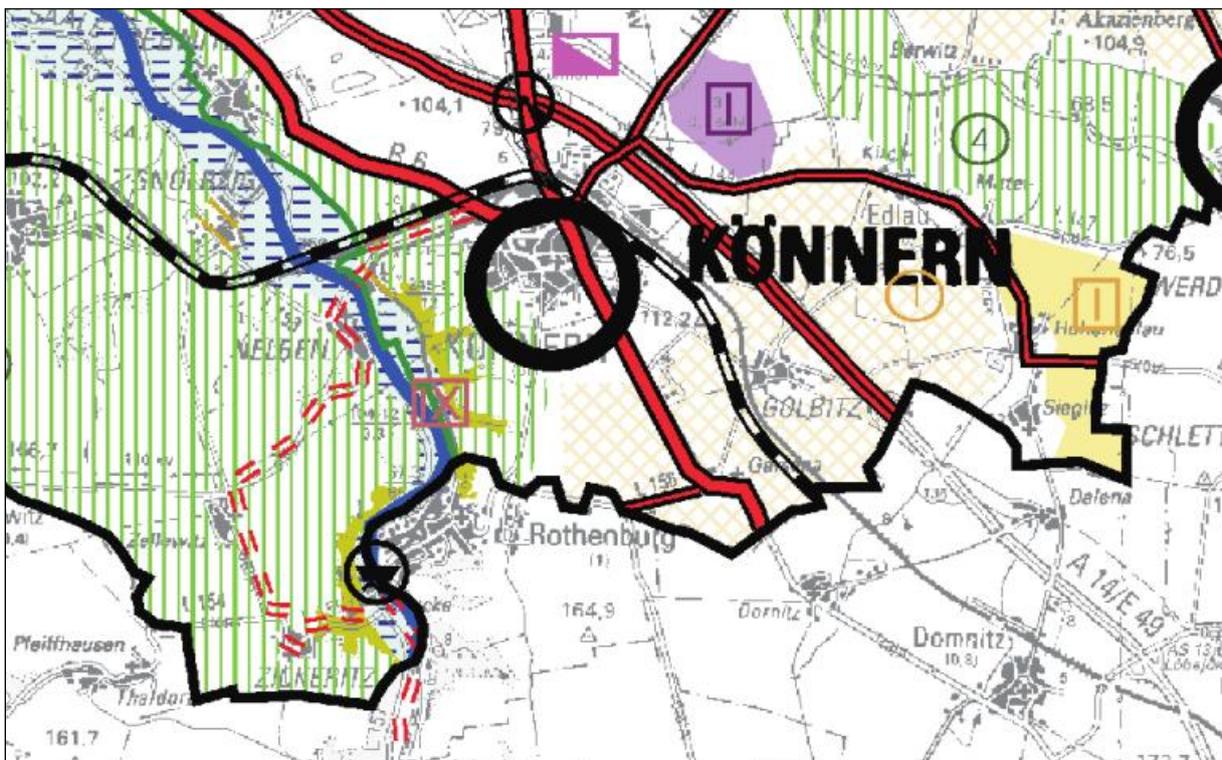


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die durch Nelben verlaufende L 154 wird im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung in Planung festgelegt, die der näheren Abstimmung bedarf. Die L 154 verbindet Könnern über u.a. Nelben, Zellewitz und Friedeburgerhütte mit Helmsdorf.

Entlang der östlichen Seite der Saale (ortabgewandte Seite der Saale) verläuft entlang der Saale der Saale-Radwanderweg. Dieser wird im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gemäß Ziel 5.8.3.2 als Regional bedeutsamer Radweg im Bestand festgelegt. Die Alternativroute des Saale-Radwanderwegs, die durch die Ortschaft Nelben führt, wird im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nicht als Regional bedeutsamer Radweg festgelegt.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (4. Entwurf)

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 15.11.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ bekannt gemacht. Für die Aufstellung dieses Sachlichen Teilplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Regionalversammlung (RV) hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen.

Das Kapitel 4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ weitergeführt.

In ihrer Sitzung vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gemäß § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt i.V.m. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beschlossen (Beschluss-Nr. 11/2023). Die Frist zur Äußerung zum Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird auf den Zeitraum 28.07.2023 bis zum 01.09.2023 festgesetzt. Die vorliegenden Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Durch den Beschluss RV 06/2024 der Regionalversammlung vom 13.03.2024 wurde der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zu Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.²

² https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1739_1.PDF?1712908198

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche, da das Plangebiet in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt wurde und somit bereits anthropogen vorgeprägt ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft wird durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung verhindert.

Gemäß Grundsatz 6.1.1-3 des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Saaletals“ festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Sicherung eines funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch wirksamer und bedeutsamer Freiräume. Dadurch wird ein Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme geleistet, dieser trägt zu einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Verbesserung des Naturhaushaltes bei. Damit wird der MKRO (Ministerkonferenz für Raumordnung) -Entscheidung über den „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der räumlichen Planung“ vom 27.11.1992 und dem § 21 Abs. 1 BNatSchG entsprochen, Landesfläche für den Biotopverbund bereitzustellen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (4. Entwurf)

Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg hat die Grundsatzfestlegungen des LEP LSA 2010 Grundsatz 90 (Vorbehaltsgebiete für den Aufbau von ökologischen Verbundsystemen) übernommen, ergänzt und konkretisiert. Laut dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg liegt das Plangebiet der Einbeziehungssatzung innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Saaletals“. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf einer Fläche, die dem Siedlungsberich zuzuordnen ist, wird das Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Saaletals“ nicht beeinträchtigt werden.

Die durch Nelben verlaufende L 154 wird im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als regional bedeutsame Straße im Bestand festgelegt. Die L 154 verbindet Könnern über u.a. Nelben, Zellewitz und Friedeburgerhütte mit Helmsdorf.

Die Saale wird im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als überregionale Wasserstraße für den Schiffsverkehr festgelegt. Nach Ziel 5.3.3-3 des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist die Schiffbarkeit der Wasserstraßen Elbe und Saale ganzjährige verlässliche herzustellen und zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird weder die L 154 noch die Saale in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale.

Ziel 5.3.7-1 Nr. 13 des 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg legt den Saaleradweg als überregional bedeutsamen Radwander- und Wanderweg „Saaleradweg (Hirschberg bei Hof – Barby– Anbindung an den Elberadweg)“ fest. Der Saaleradweg verläuft weder durch das Plangebiet noch in dessen näheren Umgebung.

Bei Eingriffen durch Baumaßnahmen bei denen Boden in Anspruch genommen wird, soll gemäß Grundsatz 6.1.5-4 für die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsverfahren angewendet werden. Bei der Versiegelung von Böden ist bei der Eingriffsregelung die Bodenfunktionsbewertung anzuwenden, um nicht nur den Biotopwert, sondern auch den Wert der anderen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Archivfunktion, Regulationsfunktion) bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Sind auf Grund von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in § 1a Abs. 3 BauGB und in § 200a BauGB ist für die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens nicht erforderlich und erfolgt deshalb nicht.

Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg legt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Vorranggebiete fest, jedoch liegt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung innerhalb des Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Saaletals“.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Könnern liegt seit 1997 vor (WEGA INTERPLAN). Der Landschaftsplan der Stadt Könnern enthält u. a. ein Handlungskonzept, Aussagen zu schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft sowie Anforderungen an die Flächennutzungsplanung.

Das Handlungskonzept sieht im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Maßnahmen vor.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wurde am 01.12.2009 genehmigt und am 08.12.2009 rechtswirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern stellt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung innerhalb der Flurstücke 121/1 und 8068 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Innerhalb der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegenen Flächen des Flurstücks 8067 stellt der Flächennutzungsplan eine Gemischte Bauflächen dar.

Damit ist die Einbeziehungssatzung nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, einbezogen werden, und zwar unabhängig von den Inhalten des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ist somit nicht notwendig.

Die Einbeziehungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Könnern nicht entgegen.



Abbildung 6: Darstellung der Inhalte des Flächennutzungsplan Könnern aus dem Flächennutzungsplan

4. Ziele und Zwecke der Einbeziehungssatzung

Grundsätzlich soll die Einbeziehungssatzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses sowie zur Errichtung von zwei Nebengebäuden. Dadurch wird der Generationswechsel eines mittelständigen landwirtschaftlichen Betriebs in der Ortschaft Neben gesichert. Der Bauherr hat durch eine Anbindebauast vertraglich erklärt, dass das Wohnhaus dem Betrieb im ständigen Generationswechsel allzeit zur Verfügung stehen wird und zu keiner Zeit getrennt von der Hofstelle an verschiedene Erwerber veräußert wird.

Das Wohnhaus auf dem landwirtschaftlichen Betrieb soll zukünftig durch den Generationswechsel neu bezogen (Saudhof Junior) werden. Daher ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses für die jetzigen Bewohner (Saudhof Senior) notwendig. Der Neubau schafft die Voraussetzung für den Generationswechsel und sichert damit Arbeitsplätze und stärkt die Wirtschaftskraft der Stadt Könnern.

Die Einbeziehungssatzung berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB),
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB),
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB),

Die Einbeziehungssatzung enthält einzelne rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch die Einbeziehungssatzung keine örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA nicht alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Ausnahmsweise zugelassen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet der Einbeziehungssatzung und dessen näheren Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ist städtebaulich nicht gewollt und wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird in der Einbeziehungssatzung für das Allgemeine Wohngebiet WA weder ausgeschlossen noch eingeschränkt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zusätzlich wird bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt, dass sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Baugrenzen werden als ein durchgehendes Baufenster festgesetzt.

Die nordöstliche Baugrenze wird 4,20 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung festgesetzt. Der Abstand ergibt sich aus dem Abstand der südlichen Ecke des Wohnhauses „Nelben 1“ zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 8067.

Die südwestliche Baugrenze verläuft 3,0 m parallel zur Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung. Die südöstliche Baugrenze verläuft zunächst 3,0 m parallel zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung. Anschließend knickt die Baugrenze ab, und verläuft ca. 22,0 m in Richtung Nordwesten 3,0 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 121/1, sodass sie auf die gedachte Verlängerung der östlichen Seite des Wohnhauses „Nelben 1“ trifft. Die gedachte Verlängerung der östlichen Seite des Wohnhauses „Nelben 1“ wird ebenfalls als Baugrenze festgesetzt.

Entlang der südwestlichen Seite des Wohnhauses „Nelben 1“ wird keine Baugrenze festgesetzt. Somit soll dem Eigentümer bei einem potentiellen Ausbau, unmittelbar an das bestehende Wohnhaus anzubauen. Es liegen keine Informationen vor, dass ein solcher Ausbau geplant ist.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nordwestlich entlang des Plangebiets verlaufende Straße „Nelben“, die über die L 153 und L 154 an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

Die Fahrbahn der Straße „Nelben“ nordwestlich des Plangebiets ist gegenwärtig durchgehend geschottert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m auf.

Es ist keine Stichstraße in das Plangebiet vorgesehen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten zu den vor

und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten insbesondere für die Feuerwehr müssen geradlinig geschaffen werden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA). Der Bauherr plant die Errichtung des Wohnhauses im südwestlichen Abschnitt des Flurstücks 121/1. Der Abstand von der Rückseite des Wohngebäudes zur nordwestlichen Grenze der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche „Nelben“ (Flurstücks 151) beträgt 48,20 m.

Somit liegt kein Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA sind daher nicht herzustellen.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In der Straße „Nelben“ nordwestlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind keine Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen nordöstlich der Grundstücke „Nelben 1“, „Nelben 3“ und „Nelben 5“ müssen bis in das Plangebiet verlängert werden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Gebiet der Stadt Könnern die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Leitungen der MITNETZ STROM vorhanden. Nordöstlich der Grundstücke „Nelben 1“, „Nelben 3“ und „Nelben 5“ sind bereits Niedrigdruckkabel sowie Hausanschlüsse der MITNETZ STROM vorhanden. Das geplante Wohnhaus muss von dort erschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen der 50Hertz Transmission GmbH.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Gebiet der Stadt Könnern die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung ist nicht durch Gasleitungen der MITNETZ GAS erschlossen.

Das Wohngebiet im Plangebiet ist somit bislang nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasser

Betreiber des Ortsnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" (WZV-SFZ). Der WSZ-SFZ betreibt auf dem Grundstück Flur 3 Flurstück 8067 einen Trinkwasserhausanschluss DN 40 DDR PE.

Auf dem Gehweg vor dem Haus Nr. 1 (Flur 3, Flurstück 8069) befindet eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 40 DDR PE. Der Schutzstreifen beträgt 4,0 m. Das Flurstück 121/1, auf dem das Wohnhaus errichtet werden soll, ist gegenwärtig nicht erschlossen.

Der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" regt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 21.03.2024 an, dass die Trinkwasserversorgung durch die Anlagen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne- Ziethen“ von der Hauptstraße (L153) aus möglich ist. Die vorhandene Leitung DN 40 DDR PE vor dem Haus Nr. 1 ist für den Anschluss eines weiteren Grundstückes nicht geeignet. Ein Anschluss kann nur von der

Hauptversorgungsleitung aus erfolgen. Die technischen Details werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Hausanschluss festgelegt.

Telekommunikation

In der nordwestlich des Plangebiets verlaufenden Straße „Nelben“ befinden sich auf der Höhe des Flurstückes 8067 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

Im Plangebiet liegen keine Leitungen der GDMcom oder derTele Columbus Gruppe.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen". Der gesamte Ortsteil Nelben ist nicht an das öffentliche Abwassersystem angebunden. Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Ortsteil Nelben gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Fläche dargestellt, für die eine zentrale Abwasserversorgung nicht vorgesehen ist.

Grundsätzlich gilt für die Abwasserbeseitigung, dass die Gemeinden das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser einschließlich des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes und des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers zu beseitigen haben, soweit sich aus den folgenden Vorschriften nichts anderes ergibt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WG LSA).

Gemäß § 79a Abs. 1 Satz 1 WG LSA können die Gemeinde auf der Grundlage des Schmutzwasserbeseitigungskonzepts durch Satzung Abwasser oder Schlamm aus ihrer Beseitigungspflicht ganz oder teilweise ausschließen, wenn:

1. das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht zusammen mit dem in Haushaltungen anfallenden Abwasser beseitigt werden kann,
2. eine Übernahme des Abwassers oder des Schlammes wegen technischer Schwierigkeiten, wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes oder aufgrund der Siedlungsstruktur nicht angezeigt ist oder
3. dies aus anderen Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist und eine gesonderte Beseitigung des Abwassers oder des Schlammes das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.

Die zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten können sich nach § 56 Satz 3 WHG zur Erfüllung ihrer Pflichten Dritter bedienen. In Nelben ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ der von der Stadt Könnern beauftragte Dritte, welcher zur Abwasserbeseitigung verpflichtet ist. Gemäß der Anlage 2a zur Ausschlusssatzung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ sind folgende an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung angrenzenden Grundstücke aufgeführt: Dorfstraße 88, 89 und 89A. Am 01.02.2011 wurden neue Straßennamen und Hausnummern in Nelben wirksam.

Tabelle 1: Alte Adressen (vor 01.02.2011) und neue Adressen (ab 01.02.2011) in Nelben; zusätzlich Nummer der Grundstücke in Ausschlusssatzung

Alte Adresse	Neue Adresse	Nummer Satzung
Dorfstraße 89A	Nelben 1	Nr. 718
Dorfstraße 88	Nelben 3	Nr. 716
Dorfstraße 89	Nelben 5	Nr. 717

Da in der Ausschlusssatzung nur bebaute Grundstücke aufgelistet sind, kann das im Planungsgebiet gelegene Flurstück 121/1 in dieser nicht aufgelistet sein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden wird.

Für den Bauherren gelten somit im Plangebiet für das Schmutz- und Regenwasser die Regelungen aus § 14 der Abwasserbeseitigungssatzung (ABS-WVS) des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe". Das bedeutet, dass

1. der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Abwassers verpflichtet ist. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 ABS-WVS)
2. die Grundstücksentwässerungsanlagen von den Grundstückseigentümern nach den geltenden Standards (z.B. DIN 1986; DIN 4261) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben sind. (§ 14 Abs. 2 ABS-WVS)
3. die Grundstücksentwässerungsanlagen (Sammelgruben und Kleinkläranlagen) so zu errichten sind, dass ein Entsorgungsfahrzeug ungehindert an- und abfahren kann und die Sammelgrube oder Kleinkläranlage ohne größeren Aufwand entleert werden kann. (§ 14 Abs. 3 ABS-WVS)
4. der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, seine Kleinkläranlage regelmäßig zu überprüfen und entsprechend den Betriebsvorschriften (allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen) einer Wartung zu unterziehen und über die Ergebnisse der Prüfungen und Wartungen Aufzeichnungen zu führen (Selbstüberwachung). (§ 14 Abs. 3 ABS-WVS)

Da das Grundstück von der Abwasserbeseitigungspflicht vermutlich ausgeschlossen werden wird, ist der Bauherr verpflichtet auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage zu errichten.

Der Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht umfasst neben dem anfallenden Schmutzwasser auch das anfallende Niederschlagswasser. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser muss durch den Bauherrn auf seinem Grundstück versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser wirkt einer Verringerung des Grundwasserneubildung durch Versiegelung entgegen und stellt somit eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der Bauherr hat bereits einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG zur Einleitung von Abwasser ins Grundwasser/in ein oberirdisches Gewässer nach Vorbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage (Kleinkläranlage) bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises gestellt.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Es ist vorgesehen, dass die Abfallsammelbehälter am Tag der Abholung an die Landstraße L 153 vorzuziehen sind.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. In der Einbeziehungssatzung werden die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht festgesetzt.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet soll ein Wohngebäude in Holzblockbauweise mit Dachziegeln errichtet werden. Nach Auskunft der bauausführenden Firma handelt es sich bei den Außenwänden der Holzblockbauweise brandschutztechnisch um Materialien mit feuerhemmendem Widerstand (F30). Das bedeutet, dass das Bauteil im Brandfall mindestens 30 Minuten seine Funktion erfüllt.

Somit wird bei der Errichtung des Wohngebäudes eine feuerhemmende Umfassung erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer feuerhemmenden Umfassung (F30) und harter Bedachung erwartet, sodass dort von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer geringen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Im Umkreis des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wurde die Kapazität der drei nächstgelegenen Hydranten beim Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethe abgefragt. Die Entfernung bezieht sich auf die ungefähre Strecke zwischen den Hydranten und der Mitte des Flurstücks 121/1.

Tabelle 2: Hydranten im Umkreis des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

	Hydrant 1	Hydrant 2	Hydrant 3
Lage	nordöstlich Nelben 13	nordwestlich Nelben 18	nördlich Nelben 1
Entfernung	ca. 140 m	ca. 185 m	ca. 70 m
max. Leistung	keine Angabe	70,60 m ³ /h	20,40 m ³ /h

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Hydranten ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, um bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

6. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen oder Denkmäler nach Landesrecht wirksam, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssen.

7. Hinweise

Abfall

Bei geplanten Baumaßnahmen anfallender Bauschutt bzw. Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu bewirtschaften. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Ausgleichsmaßnahme

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf Teilflächen des Flurstücks 32/1 der Flur 5 innerhalb der Gemarkung Zickeritz soll zwischen dem Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde und dem Bauherren ein Vertrag geschlossen werden.

Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde regt in seiner Stellungnahme vom 25.04.2024 zum Entwurf der Einbeziehungssatzung an, dass für die Pflege des artenreichen Grünlands (Ausgleichsmaßnahme), durch Mahd oder Beweidung mit Schafen, ein Pflegemanagement für die ersten Jahre, mindestens 5 Jahre, aufzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Artenschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG zu beachten. Bei der weiteren Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Boden

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Denkmalschutz

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA sind sie so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Erschließung

Die Straßenbeleuchtung sowie die verkehrstechnische Anbindung ist durch den Bevorteilten bzw. den Veranlasser sicherzustellen.

Erosion

Bei Starkregenereignissen kann es zu abfließenden Oberflächenwasser von den Ackerflächen in das Plangebiet hineinkommen. Zum Schutz vor Wasser- und Bodenerosion wird daher die Anlegung eines Mauersockels, eines Damms oder einer erhöhten Hecke empfohlen.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation regt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 11.03.2024 an, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden könnten. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und

Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG-LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Flächennutzungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist der „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (EU-CODE: DE 4336-306“) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 780 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“. Mit diesem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung der Einbeziehungssatzung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im südwestlichen Randbereich der Ortschaft Nelben. In einer Entfernung von etwa 780 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Art der Maßnahme

Die Einbeziehungssatzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt 0,3659 ha. Der gesamte Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses sowie zweier Nebengebäude.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 780 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.120 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

(1) die Erhaltung des Saaledurchbruchstaales und dem damit verbundenen, morphologisch reich strukturierten Gelände mit seinem Komplex gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der vielfältigen Pionier-, Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen, Felsfluren, Laub- und Laubmischwälder sowohl trockener als auch nasser Standorte im Kontakt zu naturnahen Fließ- und Stillgewässern und artenreichen Frisch- und Feuchtwiesen,

(2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

1. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:

Prioritäre LRT: 6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*), 6240* Subpannonische Steppen-Trockenrasen, 9180* Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*), 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),

Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6130 Schwermetallrasen (*Violetalia calaminariae*), 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 8230 Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion *dillenii*, 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*),

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Achselfleckiger Nachtläufer (*Cymindis axillaris*), Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*), Gewöhnliche Kuhschelle i. w. S. (*Pulsatilla vulgaris*), Gewöhnliches Gelbscheidiges Federgras (*Stipa pulcherrima* ssp. *pulcherrima*), Gewöhnliches Nadelröschen (*Fumana procumbens*), Herzhals-Haarschnellläufer (*Ophonus cordatus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Stängelloser Tragant (*Astragalus exscapus*), Steppenfenchel (*Seseli annuum*), Wiesen-Kuhschelle (*Pulsatilla pratensis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zottige Fahnenwicke (*Oxytropis pilosa*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*),

Weitere Arten: Bitterling (*Rhodeus amarus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

Die Gebietskarte (FFH0114) unterteilt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ in sechs Teile. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert.

Der dem Plangebiet nächstgelegene prioritäre Lebensraum gemäß Anhang I FFH-Richtlinie weist nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 242³, einen Abstand von 820 m zum Plangebiet auf. Dabei handelt es sich um den LRT 6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*).

Der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraum gemäß Anhang I FFH-Richtlinie weist nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 242, einen Abstand von 820 m zum Plangebiet auf. Dabei handelt es sich um den LRT 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia).

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "*" markierten Typen „Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi)“ (LRT Prioritäre LRT: 6110), „Subpannonische Steppen-Trockenrasen“ (LRT 6240), „Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)“ (LRT 9180) und „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Der Eremit ist eine prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Einbeziehungssatzung mit ihren Darstellungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erreichen können.

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 780 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt den „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erreichen können.

Einschätzung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Einbeziehungssatzung – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Einbeziehungssatzung den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Einbeziehungssatzung im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Am 28.09.2022 wurde im Stadtrat der Stadt Könnern der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01/2022 „Windrose II“ gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des stahlverarbeitenden Unternehmens sowie die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke auf einer Fläche von ca. 9,3 ha.

Die Luftlinie zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Windrose II“ und dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beträgt ca. 3,3 km. Das dem Industrie- und Gewerbegebiet am nächsten gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist ebenfalls das FFH-Gebiet „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan „Windrose II“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „Windrose II“ nicht geeignet ist das FFH-Gebiet „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ zu beeinträchtigen.

Es ist ebenfalls nicht ersichtlich, dass die der Bebauungsplan „Windrose II“ und die Einbeziehungssatzung kumulativ zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ führen können.

Deshalb wird die Aufstellung der Einbeziehungssatzung auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Allgemeine Wohngebiet bestehend aus dem Flurstück 121/1 sowie aus Teilflächen der Flurstücke 8067 und 8068 der Flur 5 der Gemarkung Nelben. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Könnern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie als Gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ergänzend § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Damit ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, sodass die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB wird auf

die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung einer sich aus der Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahme.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind aufgrund von deren Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist eine Mitte September sowie Anfang November 2023 durchgeführte Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die Bewertung des Biotop- sowie Planungswerts erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemeinsam.

Eine erste Baufeldfreimachung innerhalb des Flurstücks 121/1 hat bereits stattgefunden, sodass die typischen Strukturen einer Kleingartenanlage nicht mehr zu erkennen sind. Vereinzelt konnten Überbleibsel ehemaliger Beetpflanzen erkannt werden (Königskerze, Schwertlilien, Goldrute). Die überwiegende Fläche Flurstücks 121/1 besteht aus einer Brache bzw. einer Ruderalflur. Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago spec.*), Grüner Amaranth (*Amaranthus viridis*) und Aufwuchs des Essigbaums (*Rhus typhina*) dominieren das Flurstück 121/1. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird das Flurstück 121/1 als „Kleingartenanlage“ (Code: AKE) bewertet, zusätzlich werden alle Gehölzstrukturen im Plangebiet aufgenommen.

Innerhalb des Flurstücks 121/1 befinden sich vier Baumgruppen. Baumgruppe 1, bestehend aus einer Weide (*Salix spec.*), einer Kirsche (*Prunus spec.*) und einer Haselnuss (*Corylus avellana*), befindet sich im südlichen Randbereich des Flurstücks 121/1. Baumgruppe 2 befindet sich wenige Meter nördlich von Baumgruppe 1. Dabei handelt es sich um drei Weiß-Tannen (*Abies alba*). Baumgruppe 3 befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Flurstücks 121/1, dabei handelt es sich um zwei hochwüchsige Schlehen (*Prunus spinosa*). Alle drei Baumgruppen werden als „Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) bewertet.

Mittig des Flurstücks 121/1 befindet sich eine vierte Baumgruppe, diese besteht aus drei Lebensbäumen (*Thuja spec.*). Lebensbäume stammen aus Nordamerika und Ostasien und wurde in unseren Breiten nach 1492 eingeführt und ist somit als nicht-heimisch sowie als Neophyt anzusehen. Daher wird diese Baumgruppe als „Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten“ (Code: HED) bewertet. Bei der Bewertung aller vier Baumgruppen wird berücksichtigt, dass diese ein Alter von über 20 Jahren aufweisen.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 121/1 verläuft ein Zaun sowie eine Hecke. Die Hecke wurzelt sowohl innerhalb des Flurstücks 121/1 als auch in dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 8068. Die Hecke besteht im Wesentlichen aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Hagebutten (*Rosa spec.*) und wird daher als „Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHA) bewertet. Bei der Bewertung der Hecke wird berücksichtigt, dass diese ein Alter von über acht Jahren aufweist.

Die Teilflächen der Flurstücke 8067 und 8068, die innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung liegen, umfassen die Hausgärten der Grundstücke „Nelben 3“ und „Nelben 5“. Diese Flächen werden dem Biotoptypen „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) zugeordnet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt weist für den Biotoptypen „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) weder einen Biotop noch einen Planwert aus. Der Biototyp „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) hat eine ähnliche Ausprägung wie der Biototyp „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY). Daher wird für den Biototyp „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) der Biotopwert von dem Biotoptypen „Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) angenommen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Tabelle 3: Ermittlung Eingriffsflächenwert im Geltungsbereich

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Kleingartenanlage (überwiegende Fläche Flurstück 121/1)	AKE	6	1.824	10.944
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten (drei Baumgruppen innerhalb Flurstück 121/1)	HEC	20	125	2.500
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (eine Baumgruppe innerhalb Flurstück 121/1)	HED	13	89	1.157
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (teilweise entlang nordöstlicher Grenze des Flurstücks 121/1)	HHA	18	73	1.314
Vor- und Hausgarten (Flurstück 8067 und 8068)	PYF	10	1.548	15.480
Summe = Biotopwert	-	-	3.659	31.395

Es ergibt sich im Plangebiet ein Biotopwert von 31.395.

Zusätzlich werden innerhalb des Flurstücks 121/1 eine Kirsche (*Prunus spec.*), eine Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) aufgenommen.

Die Kirsche (Baum 1) befindet sich im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, nordwestlich des Erdhaufens und weist ein Alter von über 20 Jahren auf. An einem der Betonpfeiler des ehemaligen Eingangs zur Kleingartenanlage wächst die Gemeine Esche (Baum 2). Die Esche weist ein Alter von vier bis acht Jahren auf. Südlich der Esche wächst ein weiterer Baum (Baum 3). Dabei handelt es sich um eine Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Hainbuche (Baum) weist ein Alter von vier bis acht Jahren auf.

Innerhalb des Flurstücks 8067 werden acht weitere „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) und ein „Sonstiger Einzelstrauch“ (Code: HEY) aufgenommen. Der Strauch weist ein Alter von 6 bis 8 Jahren auf. Bei den Bäumen 4 bis 8 handelt es sich um Obstbäume in einem Alter von über 20 Jahren. Die Bäume 9 bis 11 weisen ein Alter von 9 bis 20 Jahren auf.

Innerhalb des Flurstücks 8068 werden zwei „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) mit einem Alter von über 20 Jahren und ein „Sonstige Einzelbaum“ (Code: HEX) mit einem Alter von 9 bis 20 Jahren aufgenommen.

Tabelle 4: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich

Gehölz	Code	Biotopwert je m ²	Altersstufung	Biotopwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	5	20	240
Baum 2	HEX	12	4 bis 8 Jahre alt	8	2	3	24
Baum 3	HEX	12	4 bis 8 Jahre alt	8	2	3	24
Baum 4	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	4	13	156
Baum 5	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	3	7	84
Baum 6	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	3	7	84
Baum 7	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	3	7	84
Baum 8	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	4	13	156
Baum 9	HEX	12	9 bis 20 Jahre alt	10	2	3	30
Baum 10	HEX	12	9 bis 20 Jahre alt	10	2	3	30
Baum 11	HEX	12	9 bis 20 Jahre alt	10	2	3	30
Baum 12	HEX	12	9 bis 20 Jahre alt	10	2	3	30
Baum 13	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	5	20	240
Baum 14	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	3	7	84
Strauch 1	HEY	9	6 bis 8 Jahre alt	8	3	7	56
Summe	-	-	-	-	-	119	1.352

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich inklusive der Gehölze ein Biotopwert von 32.747.

Beschreibung der zu erwartenden Biotop- und Nutzungstypen

Die Berechnung des Planwertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in dem festgesetzten Baugebiet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird in der Einbeziehungssatzung für das Allgemeine Wohngebiet WA weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Deshalb wird für das Allgemeine Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 60% ausgegangen.

Der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl überbaubare Flächenanteil des Allgemeinen Wohngebiets WA wird dem Biototyp „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY)

zugerechnet. Die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA werden dem Biototyp „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) zugeordnet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt weist für den Biototypen „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) weder einen Biotop noch einen Planwert aus. Der Biototyp „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) hat eine ähnliche Ausprägung wie der Biototyp „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY). Daher wird für den Biototyp „Vor- und Hausgarten“ (Code PYF) der Planwert von dem Biototypen „Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) angenommen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Tabelle 5: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich

Biototyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstige Bebauung (60 % des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets)	BIY	0	2.195	0
Vor- und Hausgarten (40 % des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets)	PYF	7	1.464	10.248
Summe = Planwert	-	-	3.659	10.248

Für den Planwert innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich ein Planwert von 10.248.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze werden in der Einbeziehungssatzung nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Daher werden sie in der Bilanzierung für den Planwert nicht berücksichtigt.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	32.747
- <u>Planwert</u>	<u>10.248</u>
= Differenz	- 22.499

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Ausgleichsmaßnahme

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises soll eine ackerbaulich genutzte Fläche in Grünland umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Flurstücks 32/1 der Flur 5 innerhalb der Gemarkung Zickeritz. Die Ackerfläche liegt auf der Saaleinsel zwischen Nelben und Rothenburg.

Gegenwärtig handelt es sich bei der Fläche im Eingriffsraum ausschließlich um Ackerflächen. Das Feldgehölz, die angrenzenden Gehölzstrukturen sowie das bereits vorhandene Grünland innerhalb des Flurstückes 32/1 werden durch die Ausgleichsmaßnahme weder überplant, noch beeinträchtigt.

Der Ausgangszustand wird dem Biototypen „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) zugeordnet.

Tabelle 6: Biotopwert Ausgleichsfläche

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	2.046	10.230
Summe = Biotopwert	-	-	2.046	10.230

Vorgesehen ist die Etablierung eines artenreichen Grünlands im Eingriffsraum. Im Sinne des § 40 BNatSchG darf in der freien Landschaft nur Saatgut verwendet werden, das gebietsheimisch ist. Die Verwendung von Regelsaatgutmischungen (RSM) ist daher im Plangebiet nicht zulässig, stattdessen soll Regio-Saatgut verwendet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ursprungsgebiets 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“. Auf Grund des Zielbiotops eines artenreichen Grünlands und dem Ausgangszustand wird die Verwendung der Saatgutmischung „Fett- und Frischwiesen“ empfohlen. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt weist keinen eigenen Biotoptypen für artenreiches Grünland aus, behelfsmäßig wird der Ausgangszustand als „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) bewertet.

Tabelle 7: Planwert Ausgleichsfläche

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Mesophiles Grünland	GMA	16	2.046	32.736
Summe = Planwert	-	-	2.046	32.736

Durch die Anlegung des artenreichen Grünlands wird der Eingriffsraum um 22.506 Punkte aufgewertet.

Zur erfolgreichen Etablierung des Grünlands ist insbesondere in den ersten Jahren die richtige Pflege notwendig. Ein artenreiches Grünland muss mindestens zweimal im Jahr (Juni und Spätsommer) gemäht werden. Alternativ kann eine Beweidung (z.B. Durch Schafe) erfolgen, nachdem die Grasnarbe geschlossen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht empfiehlt sich zum Schutz von Jungpflanzen eine Mahd in einer Höhe von 15 bis 20 cm über dem Boden. Das Mahdgut sollte nach Möglichkeit von der Fläche entfernt werden.

Alle Pflegeschnitte sollten zum Schutz der Insekten mit einem oszillierenden und keinem rotierenden Mähwerk erfolgen.

Für weitere Informationen wird auf Grund der übersichtlichen Zusammenstellung der wichtigsten fachlichen Hinweise das „Merkblatt: Anlage und Pflege von artenreichem Grünland“ des NABU Emsland/ Grafschaft Bentheim⁴ empfohlen.

Bilanzierung

Aufwertung Ausgleichsmaßnahme	22.506
<u>zu kompensierender Defizit</u>	<u>22.499</u>

+ 7

Die Eingriffe, die durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung Nelben in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden durch die Anlegung eines artenreichen Grünlands leicht überkompensiert.

⁴ <file:///C:/Users/Baumeister/Downloads/Merkblatt%20artenreiches%20Gr%C3%BCnland.pdf>

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Einbeziehungssatzung müssen keine Baugrundstücke durch Teilung gebildet werden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen der Einbeziehungssatzung werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die leitungsgebundene Erschließung und die Abwasserbeseitigung.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ergänzend § 1a Abs. 3 anzuwenden. Somit ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme soll durch eine vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Bauherren und der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises gesichert werden. Die beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme wird in Kapitel 9 "Eingriffsregelung" beschrieben.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Besonders und streng geschützte Arten unterliegen den Zugriffsverboten, Besitzverboten und Vermarktungsverboten gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (spezieller Artenschutz). Besteht die Annahme, dass besonders oder streng geschützte Arten durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, ist auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro durchzuführen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises fordert nach Rückfrage am 03.11.2023 schriftlich die Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Nach erfolgter schriftlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises vom 03.11.2023 soll das Vorkommen folgender Arten (-gruppen) erhoben werden:

- Zauneidechsen
- Brutvögel

Der Bauherr soll über eine Regelung im Erschließungsvertrag mit der Stadt Könnern zu Untersuchungen zum Artenschutz und zur Umsetzung der sich daraus ggf. ergebenden Empfehlungen vor Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung verpflichtet werden.

Die Artenschutzprüfung vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Aussagen zu Vorkommen von Zauneidechsen und Brutvögeln im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Anfang März 2024 wurde der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach einer Vergrämmungsmaßnahme bereits mit einem Reptilienschutzzaun eingefriedet. Seit der laufenden Kartierperiode 2024 finden die Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens der Zauneidechse und der Brutvögel statt.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Könnern sind durch die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung. Die Einbeziehungssatzung dient der Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus in der Ortschaft Nelben.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Plan dient der Errichtung von einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden.

Wirtschaft

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung von drei überbaubaren Grundstücksflächen. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Könnern gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bau- und Landwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung werden keine Haushaltsmittel der Stadt Könnern benötigt. Notwendig ist die Herstellung der leitungsmäßigen Erschließung.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 8: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,3659	100,0
Gesamt	0,3659	100,0

Literaturverzeichnis

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. L vom 9.2.2024)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

Landesverordnung zur Unterschutzzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 4. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 13.03.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziehte

Abwasserbeseitigungssatzung des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziehte" (ABSWVS) vom 01.01.2017, zuletzt geändert durch 3. Satzungsänderung zur Satzung Nr. 3/14

Ausschlussatzung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziehte“ (SAA-WVS) vom 19.12.2013, zuletzt geändert durch 1. Satzungsänderung zur Satzung Nr. 14/13