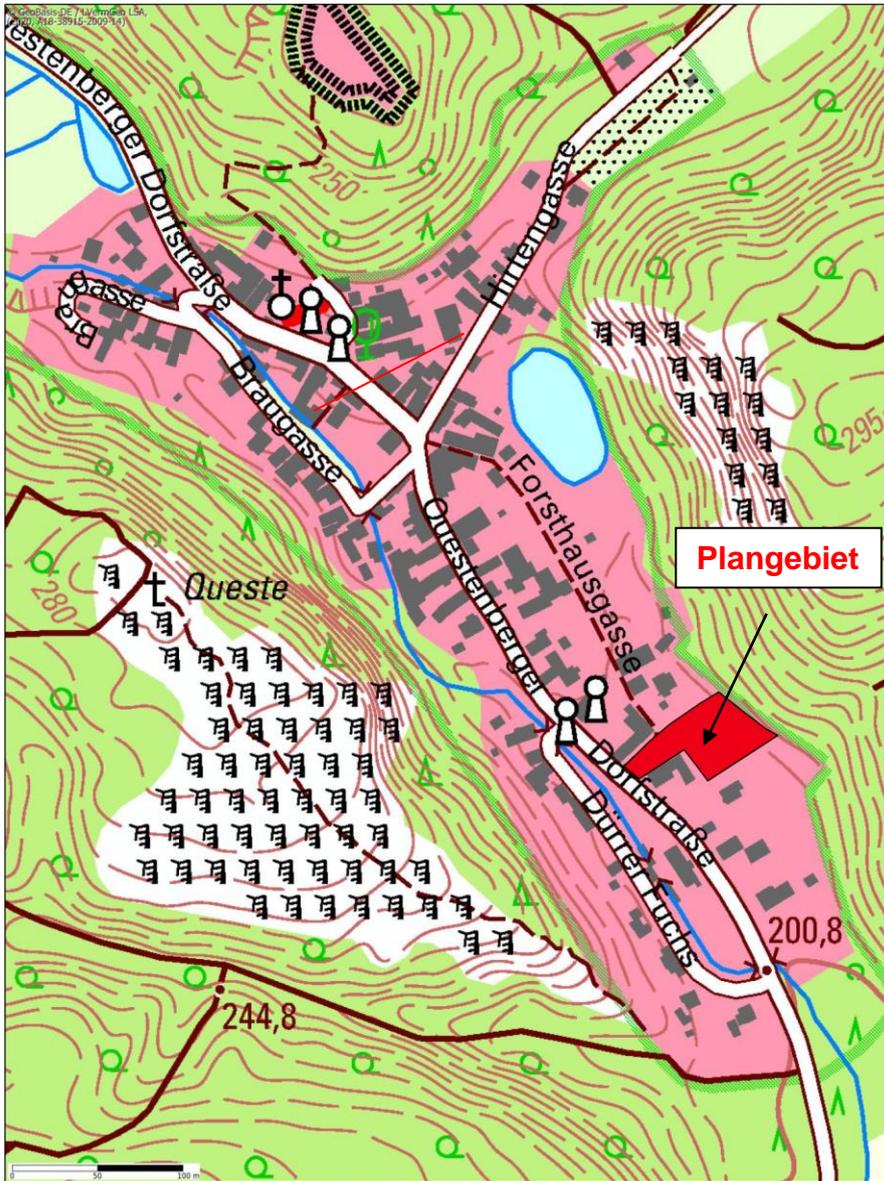


GEMEINDE SÜDHARZ

Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
© LK Mansfeld-Südharz
© terrestris GmbH & Co. KG
Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright

Planverfasser:

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

Naturschutzrechtlicher Teil:

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

April 2024

ERGÄNZUNGSSATZUNG "QUESTENBERGER DORFSTRAÙE" OT QUESTENBERG



Gemarkung Questenberg, Flur 5, Flurstücke 107, 108
(c) LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18-30697-10-14

PLANZEICHEN

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

GR 500 m² maximal zulässige Grundfläche

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

 Baugrenze

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

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Struchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern

 Bume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des raumlichen Geltungsbereichs
der Erganzungsatzung

	GEMEINDE SÜDHARZ	
	Erganzungsatzung "Questenberger DorfstraÙe" OT Questenberg	
Bearbeiter: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz		Maßstab 1 : 1 000 April 2024

GEMEINDE SÜDHARZ

Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Questenberg, Flur 5 die Flurstücke 107 und 108 und hat eine Größe von ca. 2.200 m².

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung dürfen maximal 500 m² Grundfläche versiegelt werden.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu gestalten.

2.2 Auf 500 m² Grundstücksfläche ist eine standortgerechte, heimische Strauchpflanzung anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2-mal verpflanzt mit Ballen, 60 - 100cm, zu pflanzen. Artenszusammensetzung der freiwachsenden Strauchhecke gem. Artenliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt, VGK 2/ Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Beispielhafte Artenauswahl:

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

2.3 Um Konflikte mit potentiell vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

2.4 Kompensationsmaßnahmen

Abweichungen von den in Pkt. 2.1 und 2.2 festgesetzten Flächenanteilen sind möglich, sofern in Abhängigkeit des tatsächlichen Eingriffs sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

3. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Hinweise:

Arten- und Biotopschutz

- Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.
- Für Ansaaten und Pflanzungen ist stets zertifiziertes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Bodenschutz

- Der Boden im Plangebiet ist besonders zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Denkmalschutz

- Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 17 Abs. 3 DenkmSchG im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Gemeinde Südharz vom

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Südharz hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg im Internet einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift und per E-Mail vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Gemeinde Südharz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg wurde am _____ als
Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg wird hiermit
ausgefertigt.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg sowie die Stelle, bei
der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden
kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ im Amtsblatt
der Gemeinde Südharz ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die
Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln
der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit
und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen
worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch
einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist
einwandfrei möglich.

Gemeinde Südharz, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung „Questenberger Dorfstraße“ OT Questenberg

Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung.....	7
2.	Geltungsbereich.....	8
3.	Rechtsgrundlagen.....	8
4.	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010).....	8
4.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Bauliche Nutzung.....	10
6.	Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
7.	Erschließung.....	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Hinweise	11
10.	Flächenbilanz.....	11
11.	Naturschutz	12

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Questenberg gehört zur Einheitsgemeinde Südharz im Landkreis Mansfeld Südharz.

Der Ortsteil ist durch eine relativ enge, straßenbegleitende Bebauung geprägt. In Questenberg gibt es aufgrund der Topografie nur wenige räumliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Ortslage von Questenberg erstreckt sich entlang des Nassetals. Zu beiden Seiten des Tals steigt das Gelände relativ steil an. Damit sind bauliche Erweiterungen in südwestliche bzw. nordöstliche Richtung ausgeschlossen. Entlang der Kreisstraße K 2306 öffnet sich das Tal in nordöstliche Richtung. In diesem Bereich beschreibt die Landschaftsschutzgebietsgrenze den derzeitigen Ortsrand, so dass auch hier weitere Bauungen ausgeschlossen sind.

Hinzu kommt, dass der Altbergbau sowie die geologische Situation die Nutzungsmöglichkeiten weiter einschränken. In der Ortslage von Questenberg und seiner Umgebung sind in hohem Maße Folgewirkungen von Karstprozessen (Höhlenbildungen, Erdfälle, Senkungen) bekannt.

Eine relativ große Anzahl der Gebäude steht unter Denkmalschutz, so dass bauliche Erweiterungen im Bestand hier nur im eingeschränkten Maße möglich sind.

Für ein Grundstück (Flurstück 107) im Bereich der Dorfstraße liegt der Gemeinde Südharz eine Anfrage zur Bebauung vor. Das Grundstück wird vom Questenberger Erbstock gequert, so dass die Bebaubarkeit des Grundstücks nur eingeschränkt möglich ist. Da das Grundstück zur Questenberger Dorfstraße nur eine Breite von 11 m aufweist, wird von den künftigen Bauherren die Bebauung des hinteren, zum Wald ausgerichteten Grundstücksteils favorisiert.

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich dieser Teil des Grundstücks im Außenbereich. Die Gemeinde kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Mit der Ergänzungssatzung sind die o. g. Flächen künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an, den hinteren Teil des benachbarten Grundstücks (Flurstück 108), der sich ebenfalls im Familienbesitz befindet, in die Planung einzubeziehen.

Die Waldkante entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze bildet eine natürliche topografische Abgrenzung, die den Ortsrand faktisch abschließt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzungen, dass

- die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Gemeinde Südharz ist bemüht, die Wohnstandorte im Gemeindegebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es in mehreren Ortschaften potentielle Wohnbauflächen. Dennoch ist es notwendig, jedem Ortsteil Entwicklungsmöglichkeiten aus seinem eigenen Bedarf heraus anzubieten, die die individuellen Ansprüche der Bewohner berücksichtigen. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind.

Deshalb wird u. a. auch im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Südharz darauf verwiesen, dass in jedem Ort kleinere Bauflächen/ -lücken angeboten werden sollen, die vorzugsweise an bestehenden verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungssträngen liegen sollten.

Auf Grund dessen, dass für den oben beschriebenen Standort die Voraussetzungen der Erschließung über die Questenberger Dorfstraße/ Forsthausgasse gegeben sind, bietet sich hier für die Gemeinde Südharz die Möglichkeit mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung ein attraktives Wohngrundstück zu entwickeln.

Mit der Ergänzungssatzung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung Bebauung analog zum benachbarten Bestand, der sich in Form von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen darstellt, ermöglicht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden damit nicht zugelassen.

Im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag (Punkt 7 der Begründung) wird u. a. der Nachweis erbracht, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Teil der Questenberger Dorfstraße. Es umfasst die Flurstücke 107 und 108 der Flur 5 in der Gemarkung Questenberg.

Das Grundstück stellt sich aktuell als Gartenfläche dar.

Im mittleren Teil wird das Flurstücks 107 vom Questenberger Erbstollen gequert. Der Stollen wurde 1774 angehauen und diente der Entwässerung der Kupferschieferreviere nördlich von Questenberg. Über den baulichen Zustand des Stollens in diesem Bereich liegen keine Angaben vor.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südosten von Wohngrundstücken,
- im Nordwesten von der Forsthausgasse und dahinterliegender Wohnbebauung,
- im Südwesten von der Questenberger Dorfstraße,
- im Nordosten von Waldflächen.

3. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen aktuellen Fassungen:

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen aktuellen Fassungen

- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010)

Gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010) gehört das Plangebiet zum ländlichen Raum. Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum „als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturräum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.“

Das Plangebiet gehört zum Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 Harz.

„Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.“

Weiterhin grenzt das Plangebiet an das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „XXII“.

„Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.“

4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz sind für das Plangebiet folgende Ziele der Regionalplanung relevant:

Zentralörtliche Gliederung

Im 2. Entwurf der Teilfortschreibung des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ hat der Ortsteil Questenberg keine grundzentralen Funktionen. Aufgrund der besonderen Ausstattungsmerkmale wird Stolberg jedoch als Ort mit besonderer touristischer Bedeutung festgelegt. Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ enthält Festlegungen zur Entwicklung nichtzentraler Orte, die im Rahmen der örtlichen Bedürfnisse Wohnbauflächen ausweisen können, wenn der entsprechende Bedarf nachgewiesen wird (G19).

Gemäß REPHarz gehört das Plangebiet zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“.

Analog zum LEP 2010 werden im REPHarz Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung ausgewiesen, in denen den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Unmittelbar an den Ort angrenzend befindet sich das Vorranggebiet Natur und Landschaft Gipskarstlandschaft Südharz.

Auch hier ist analog zum LEP 210 die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngrundstück geschaffen. Die Gemeinde Südharz geht davon aus, dass damit keine Beeinträchtigung der o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung zu erwarten sind.

4.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Südharz liegt ein Flächennutzungsplanentwurf mit Stand Mai 2020 vor. Darin wird das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Damit entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Sämtliche Erschließungsanlagen liegen in der Questenberger Dorfstraße und in der Fortshausgasse an und können genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächen für die Erschließung in Anspruch genommen werden müssen.

Die Gemeinde Südharz geht davon aus, dass die maßvolle Erweiterung entlang vorhandener Erschließungsanlagen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

5. Bauliche Nutzung

Mit der Ergänzungssatzung soll die geringfügige Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich der Questenberger Dorfstraße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes der Ergänzungssatzung sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand, der sich als Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie den dazu gehörenden Nebenanlagen darstellt.

Wegen der besonderen Situation, auf Grund des Vorhandenseins des unterirdischen Stollens im mittleren Grundstücksteil, soll die Bebauung bis in die Nähe des Waldrandes ermöglicht werden.

Die festgesetzte Baugrenze gibt den Rahmen für die Einordnung der Gebäude innerhalb des Baugrundstückes vor. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird in der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes maximal 500 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden dürfen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

6. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

7. Erschließung

Die Erschließung wird über die Questenberger Dorfstraße bzw. die Forsthausgasse erfolgen. Hier liegen die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Vor Baubeginn sind die erforderlichen Abstimmungen mit den Erschließungsträgern zu führen, um die dann konkrete Situation berücksichtigen zu können.

8. Immissionsschutz

Die Bauleitplanung muss auch den Immissionsschutz berücksichtigen. Zur Bewältigung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten dient in erster Linie der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

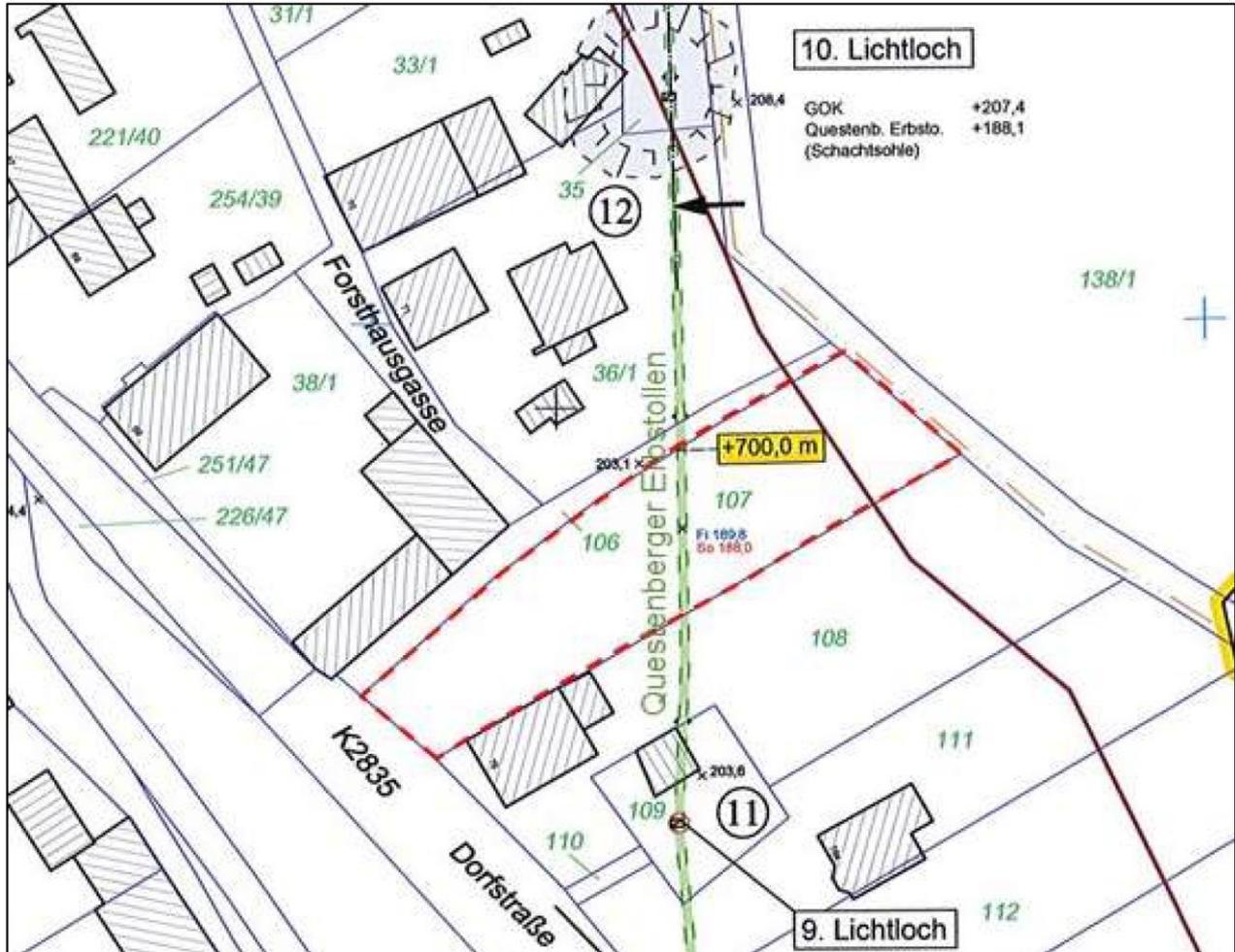
Das Plangebiet grenzt an die vorhandenen Siedlungsbereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Die Gemeinde Südharz geht davon aus, dass auf das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Belastungen einwirken werden.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

9. Hinweise

Nach Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 01.11.2021) wird das Grundstück vom Questenberger Erbstollen zwischen dem 9. und 10. Lichtloch in einer Tiefe von 14 m gequert.



Ausschnitt Geotechnisch-markscheiderisches Gutachten von 2009, Maßstab 1 : 1 000

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Stollens.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des zu Bruchgehens offener Stollenteile kann nicht völlig ausgeschlossen werden (laut Gutachten wahrscheinlich bis sehr wahrscheinlich). Bruchdurchmesser bis 3 m sind möglich.

Durch geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass Tagesbrüche ohne den Einsturz des Bauwerkes oder Teilen davon überspannt werden, bzw. durch die Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage ist den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche Rechnung zu tragen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges im Stollenbereich ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwasser unbedingt erforderlich.

Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu informieren.

10. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes - 2.200 m²

11. Naturschutz

Der Naturschutzfachliche Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen sowie den Vorschriften und Normen für Umweltbewertungen verfasst.

11.1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist Bestandteil des Naturschutzrechts, der darauf abzielt, die Auswirkungen von Eingriffen in Natur- und Landschaft zu regeln und zu kompensieren. Sie betrifft insbesondere Maßnahmen, die natürliche Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten sowie Landschaften beeinträchtigen könnten.

Im Kontext von Bauvorhaben, Infrastrukturprojekten oder anderen menschlichen Aktivitäten, die in die Natur eingreifen, regelt die Eingriffsregelung in Sachsen-Anhalt, wie mit diesen Eingriffen umgegangen werden soll. Sie legt Verfahren und Vorschriften fest, um die entstehenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu minimieren. Sie umfasst folgende Schritte:

1. Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in die Natur und Landschaft. Analyse der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt.
2. Kompensationsmaßnahmen: Wenn der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich um die durch den Eingriff verursachten Schäden an anderer Stelle auszugleichen. Dies kann die Schaffung neuer Lebensräume, Renaturierungsprojekte oder andere Naturschutzmaßnahmen beinhalten.

Die Eingriffsregelung zielt darauf ab, eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen, bei der der Schutz der Natur und ihrer Ressourcen berücksichtigt wird. Sie stellt sicher, dass Eingriffe in die Natur unter Berücksichtigung von Umweltbelangen erfolgen und Ausgleichsmaßnahmen vorsehen, um die Natur und die Biodiversität zu erhalten oder wiederherzustellen.

Durch die Ergänzungssatzung "Questenberger Dorfstraße" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes geschaffen.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Biotoptypenerfassung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.

11.1.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft (Bestandserhebung Oktober 2023)

Das Vorhabengebiet befindet sich an der Questenberger Dorfstraße/Forsthausstraße in der Gemeinde Südharz OT Questenberg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m² und befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Das Grundstück hat einen direkten Anschluss an die Questenberger Dorfstraße/Forsthausgasse. Es umfasst die Flurstücke 107 und 108 der Flur 5. Nordöstlich grenzt das NGS Karstlandschaft Questenberg an das Untersuchungsgebiet.

Flurstück 107

Rasenfläche, kurzgehalten, mit Obstbaumbestand

Flurstück 108

Nutzgartenbereiche, Rasenflächen, Obst- und Nadelbaumgruppen



Blick von der Hauptstraße ins Grundstück



Obstbäume



Pflaumenbäume



Nutzgarten

Das Grundstück wird vom Questenberger Erbstollen gequert, was eine eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks bedingt. Weiterhin weist das Grundstück zur Questenberger Dorfstraße nur eine Breite von 11 m auf. Aus diesem Grund wird von den künftigen Bauherren die Bebauung des hinteren, zum Wald ausgerichteten Grundstücksteils favorisiert.

Die langfristige Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung, bei der u. a. auch die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, gilt als prioritäre Aufgabe der Gemeinde Südharz. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die

Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Nutzung von insgesamt maximal 500 m² Fläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses nebst Garage, Erschließungswegen und Terrasse
- Neuanlage von Strauchpflanzungen.

Die maßvolle bauliche Erweiterung an einer vorhandenen Erschließungsstraße entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, so dass nur geringe Aufwendungen für die Erschließung des Standortes notwendig werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht vermeidbar. Zur Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossene Fläche begrenzt.

Die Ergänzungssatzung wird, im Unterschied zum Bebauungsplan, nur ein Mindestmaß an Festsetzungen regeln. Dementsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen nur als Flächengrößen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Entsprechend der dann tatsächlich stattfindenden Bebauung ist jeweils im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Ausgleich nachzuweisen.

Verschiebungen der festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Fläche von 500 m² geregelt.

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbioptope KARTE ANL.1

Baumliste

Nr.	Baumart	Stammumfang/m	m*Faktor/20
1	Nussbaum	1,15	23
2	Apfelbaum	1,2	24
3	Apfelbaum	1,25	25
4	Pflaume	0,40	8
5	Pflaume	0,35	7
6	Pflaume	0,4	8
Summe			95 m²

Bez.		Fläche Bestand m2	Biotopwert	Biotopwert Gesamtfläche	Verbale Bewertung
GSB	Scherrasen	1.000	7	7.000	
AKC	Private Gärten	912	6	5.472	
XY.	Reinbestand Nadelgehölz	193	10	1.930	
HEX	Sonstiger Einzelbaum	95	12	1.140	Vorh. Obstbäume gem. Baumliste
Summen		2.200		15.542	

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope

Bez.		Fläche Bestand m2	Biotopwert	Biotopwert Gesamtfläche	Verbale Bewertung
BW	Bebauung	500	0	0	Wohn- und Nebengebäude, versiegelte Verkehrsflächen
AKC	Private Gartenflächen	912	6	5.472	
HEX	Sonstiger Einzelbaum	95	12	1.140	Erhaltung
XY.	Reinbestand Nadelgehölz	193	10	1.930	Erhaltung
HHA	Strauchhecke	500	14	7.000	Neuanlage gem. Planeintrag
Summen		2.200		15.542	

Bilanz

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereich	15.542	15.542

Die Biotopwerte zwischen Bestand und Planung sind ausgeglichen.

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung bzw. insbesondere durch die Anpflanzung einer Strauchhecke und den Erhalt der bestehenden Bäume gem. Planeintrag auf den Flächen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Begründung der Maßnahmen:

Strauchpflanzungen in Siedlungsbereichen haben zahlreiche positive Auswirkungen:

1. Ästhetische Verbesserung: Strauchpflanzungen tragen zur Verschönerung von städtischen und ländlichen Umgebungen bei.
2. Klimaregulierung: Sträucher können als Windschutz dienen und helfen, Mikroklimata zu schaffen, indem sie Temperaturen ausgleichen und Schatten bieten, was zur Verringerung der Wärmebelastung beiträgt.
3. Sträucher tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei, indem sie Kohlendioxid (CO₂) absorbieren und Sauerstoff produzieren. Darüber hinaus können sie dazu beitragen, Luftschadstoffe zu filtern und somit die Luftreinheit zu erhöhen.

4. Sträucher bieten Lebensraum und Nahrung für verschiedene Tierarten wie Vögel, Insekten und kleine Säugetiere. Sie fördern die Biodiversität und unterstützen das ökologische Gleichgewicht in städtischen Umgebungen.
5. Strauchpflanzungen können als natürliche Schallschutzwände dienen und dazu beitragen, Lärm zu reduzieren, indem sie den Schall absorbieren und reflektieren.
6. Die Wurzelsysteme von Sträuchern helfen, den Boden zu stabilisieren und Erosion zu verhindern. Sie tragen zur Bodenbildung bei, erhöhen die Bodenfruchtbarkeit und fördern die Versickerung von Regenwasser.
7. Strategisch gepflanzte Sträucher können als natürliche Barrieren dienen und Privatsphäre bieten, indem sie Grundstücke von benachbarten Gebieten abgrenzen und Sichtschutz bieten.

Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung des Grundstückes in die Siedlung und das Landschaftsbild.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot für Sträucher sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Je 1 qm ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2xv., 60 – 100cm, zu pflanzen. Artenzusammensetzung der freiwachsenden Strauchhecke gem. Artenliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt, VGK 2 / Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Beispielhafte Artenauswahl

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - <i>Corylus avellana</i> | Strauchhasel |
| - <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| - <i>Ribes nigrum</i> | Schwarze Johannisbeere |
| - <i>Rosa agrestis</i> | Feld-Rose |
| - <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| - <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| - <i>Rosa micrantha</i> | Kleinblütige Rose |
| - <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| - <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

11.2 Artenschutz

Die Rechtsgrundlagen des Artenschutzes finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)¹, die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) 2 sowie das Washingtoner Artenschutzabkommen von Bedeutung. Damit wurde durch die Europäische Union ein abgestuftes Schutzregime für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben.

In den o.g. Richtlinien sind die Mitgliedstaaten verpflichtet worden, die europäischen Regelungen innerhalb bestimmter Fristen in nationales Recht umzusetzen. Um dieser Pflicht zu genügen, ist in der Bundesrepublik Deutschland das BNatSchG 2007 novelliert worden.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen hat der Gesetzgeber im BNatSchG getroffen. Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar. Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben des § 44 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können.

Nach § 44, Abs. 1 BNatSchG (2009) ist verboten (Zugriffsverbote):

„1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Die Besitz- und Vermarktungsverbote gem. § 44 Abs. 2 weisen bei Eingriffsvorhaben keine Relevanz auf und bleiben hier unberücksichtigt.

Für Arten die ihre potentiellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach §44 (I) BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

Kurzbeschreibung:

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung "Questenberger Dorfstraße" wird ein Teil der gegenwärtig als Zier- und Nutzgarten genutzte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt.

Methodik:

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und/oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung / Zerstörung der Habitate ausüben kann.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln
5. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Der Untersuchungsraum wurde auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Dies erfolgte in erster Linie durch eine Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen in Hinblick auf ihre Eignung, diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen.

Aus dem Zusammenwirken von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass aktuell nur die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 unterliegen.

Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung auf die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten und in ihrem Bestand gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, reduziert werden, die im Un-

tersuchungsraum vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden keiner artenschutzfachlichen Prüfung unterzogen. Dies betrifft Arten,

- die gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können und
- bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen

Grundlage bilden die Ergebnisse eigener Begehungen des Planungsraumes und sonstiger vorliegender Daten, sowie die Berücksichtigung der Artenschutz-Liste Sachsen-Anhalt für die Tier- und Pflanzenarten, für die das Eintreten vorhabensbedingter Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dabei findet sowohl ihr tatsächliches oder potenzielles Vorkommen im Untersuchungsraum als auch ihre Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen des geplanten Vorhabens Berücksichtigung.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die für die ermittelten vorhabenrelevanten Arten möglichen Beeinträchtigungen betrachtet und qualifizierte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erarbeitet. Im Anschluss werden Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbliebenen Beeinträchtigungen herausgearbeitet um die möglicherweise auftretenden Verbotstatbestände zu überwinden.

11.2.1 Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Nahrungshabitat nutzen. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten.

Artenvorkommen im Plangebiet / Bestandsaufnahme Oktober 2023

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

Das Plangebiet weist nicht nur Eignung als Nahrungshabitat für Vogelarten auf. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in unmittelbar angrenzenden Strukturelementen sind durchaus Bruten der Vogelarten der Siedlungsbereiche nicht auszuschließen.

Das Nassetal in Questenberg ist eine Region, die für ihr landschaftliches und ökologisches Erbe bekannt ist. Das Nassetal erstreckt sich entlang des Baches Nasse, der durch das Tal fließt. Es handelt sich um ein Feuchtgebiet mit zahlreichen Quellen, Bächen und einer vielfältigen Flora und Fauna. Es ist nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch ökologisch bedeutend. Feuchtgebiete wie diese spielen eine wichtige Rolle für den Erhalt der Biodiversität, da sie Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten bieten, die auf feuchte Umgebungen angewiesen sind. Spezifische Informationen über die Brutvögel im Nassetal bei Questenberg sind aktuell nicht bekannt. Da die Vogelwelt von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird, darunter Umweltveränderungen, Klima, saisonale Variationen und menschliche Aktivitäten können nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Prüfung Verbotstatbestand

Es wurde geprüft, ob für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können.

11.2.2 Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Wirkungsbereiche

Baubedingte Wirkfaktoren:

Als baubedingte Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellenaktivität). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.

- Temporäre Funktionsverminderung von angrenzenden Lebensräumen durch Bautätigkeit (Lärm, Erschütterungen, Licht, olfaktorische Reize)
- Temporärer Wertverlust durch die erforderliche, zeitlich begrenzte, Flächeninanspruchnahme anthropogen geprägter Biotope zur Lagerung von Baustoffen, Nutzung als Baustraßen, Lagerplätze für Erdaushub sowie als Baustelleneinrichtung etc.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.

- keine wesentliche Veränderung potentieller Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel
- kein Gehölzverlust im Geltungsbereich
- keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Unter den betriebsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt.

- Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine dauerhafte Veränderung der Habitatbesetzung oder Minderung der Lebensraumeignung zu erwarten.
- Geringfügige räumliche Veränderung der Landschaftskulisse sowie akustische und optische Reizkulisse (Geräusche, Licht- und Bewegungsreize, Schadstoffemissionen) durch die Bewohner, dadurch ggf. Störung von Habitaten.

Potentielles Artenvorkommen im Plangebiet

Brutvögel

Das Plangebiet ist Lebensraum für Brutvogelarten der Siedlungen, Wälder und Feuchtgebieten. Feuchtgebiete wie das Nassetal können eine Vielzahl von Vogelarten beherbergen, die diese Lebensräume für ihre Brutaktivitäten nutzen. Einige der Brutvögel, die in Feuchtgebieten wie dem Nassetal vorkommen könnten, sind:

Wasservögel: Entenarten wie Stockenten, Reiherenten, aber auch Gänsespezies wie die Graugans.

Watvögel: Arten wie der Kiebitz, die Bekassine oder auch Rotschenkel, die in feuchten Wiesen- oder Ackerlandschaften brüten könnten.

Singvögel: Arten wie Rohrsänger, Schilfrohrsänger oder Teichrohrsänger, die in den Uferbereichen von Bächen und Feuchtgebieten brüten.

Greifvögel: Je nach Umgebung könnten Greifvögel wie Mäusebussarde oder Turmfalken die Umgebung als Jagdrevier nutzen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich unmittelbar in der geschlossenen Ortschaft und ist bereits von Wohnbaunutzung umgeben. In Anbetracht der Lage, der beanspruchten Flächengröße und Gebietsausstattung kann eine erhebliche Schädigung der lokalen Population bzw. Beeinträchtigung der ökologischen Funktion für allgemein weit verbreitete, häufige und nicht gefährdete Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet angrenzenden Lebensraumstrukturen weisen weiterhin auf das Vorhandensein von Brutvögeln hin. Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Nahrungshabitat nutzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen / Tötung ist eine Bauzeitenregelung anzustreben.

Für Arten die ihre potentiellen Brutplätze in den angrenzenden Strukturen haben, treten die Verbotstatbestände nach §44 (I) BNatSchG nicht ein, solange der für sie geeignete Lebensraum erhalten bleibt.

Ergebnis der Prüfung:

Das Plangebiet und das Plangebiet übergreifend sind unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Die dort bestehenden Biotopstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume sowie der Feuchtgebiete.

Das Plangebiet selbst befindet sich bereits in einer Nutzung als Zier- und Nutzgarten und wird regelmäßig gärtnerisch bearbeitet.

Überplanung und veränderte Flächennutzungen gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. In Hinblick auf die geringe Strukturvielfalt des Plangebiets ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt werden.

Arten, die von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt sind (gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG), werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei anderweitig eventuell betroffenen Arten um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit handelt, die in ihrem Bestand weit verbreitet sind. Eine Gefährdung dieser Arten wird nicht erfolgen, da auf benachbarten Flächen ausreichende vergleichbare Lebensräume zur Verfügung stehen.

Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Bauzeitenregelung:** Um Konflikte mit potentiell vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung max. 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der UNB zu entscheiden.
- **Anpflanzung** von standortgerechten, heimischen Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste "Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt" Vorkommensgebiet (VKG) 2 / Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. gem. Planeintrag.
- Biotoptyp HHA, Strauchhecke, überwiegend heimische Arten

Qualitäten: Sträucher, 2mal verpflanzt mit Ballen.

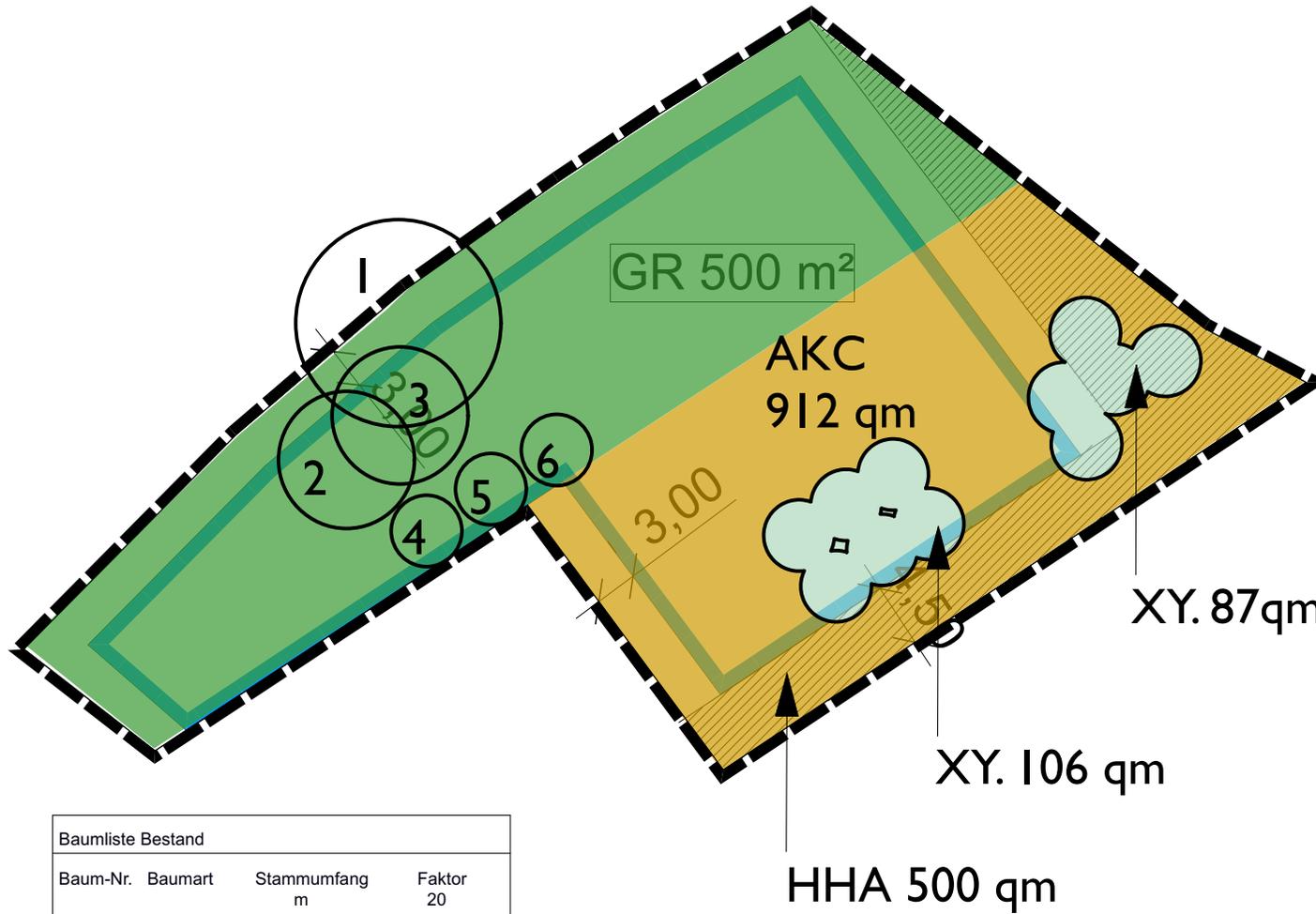
11.2.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. Die Umsetzung der dargelegten Kompensationsmaßnahmen dient der Einbindung in die umgebende Landschaft und schafft Lebensraum für viele Tierarten.

Die Umsetzung der dargelegten Maßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Verbotstatbeständen, sowie der durchgängigen und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Aufgestellt (Punkt 11):
Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin

ERGÄNZUNGSSATZUNG "QUESTENBERGER DORFSTRAÙE" OT QUESTENBERG - Biotope / Überlagerung Bestand-Planung



PLANZEICHEN

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

GR 500 m² maximal zulässige Grundfläche

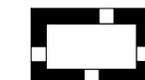
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

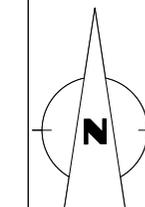
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Erganzungsatzung

Baumliste Bestand			
Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang m	Faktor 20
1	Nussbaum	1,15	23
2	Apfelbaum	1,2	24
3	Apfelbaum	1,25	25
4	Pflaume	0,4	8
5	Pflaume	0,35	7
6	Pflaume	0,4	8
Summe			95 qm

	GEMEINDE SÜDHARZ	
	Erganzungsatzung "Questenberger Dorfstraße" OT Questenberg	
liela landschaftsplanung Dipl.-Ing. Katrin Schube	Maßstab 1 : 500	
	April 2024	