2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Elbe-Parey OT Neuderben

Gutachterliche Stellungnahme

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro
W. Westhus

Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg

1. Vorhaben

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt mit der 2. Änderung der Satzung Elbe-Parey Ortschaft Derben OT Neuderben die Einbeziehung von einer bisherigen Außenbereichsfläche am Siedlungsrand in die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und somit eine Bebaubarkeit dieser Fläche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen.

Planungserfordernis
Ziel der Satzung ist es, an geeigneter Stelle in Neuderben eine Außenbereichsfläche in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzubeziehen, soweit diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch Anwendung dieses einfachen Planungsinstruments soll auf diesen Flächen Baurecht geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der Flurstücke 5 / 19; 10001 und 184 / 4 der Flur 4 in der Gemarkung Derben.
Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ergänzungsflächen fügen sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und runden diese sinnvoll ab. Dies entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes.[1]

2. Bestandsbewertung und gutachterliche Stellungnahme

Natürliche Grundlagen
Neuderben liegt am Ufer des Elbe-Havel-Kanals, hier nördlich des Pareyer Verbindungskanales. Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 54, über die die Nachbarorte Jerichow im Norden und Parey im Süden zu erreichen sind. Die Entfernung zur Kreisstadt Burg beträgt 15 km, Genthin ist über die südöstlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B1 nach ca. 20 km zu erreichen. Der Ort liegt auf einer Höhe um 41 Meter über NHN und ist in Laub- und Mischwälder eingebettet.
Potentielle natürliche Vegetation:
Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen „Eschen-, Stieleichen-, Hainbuchenwald der eingedeichten Auen" annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt"). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

[1] Übernommen aus der Begründung zur Satzungsänderung vom Büro Lange und Jürries Magdeburg 2024

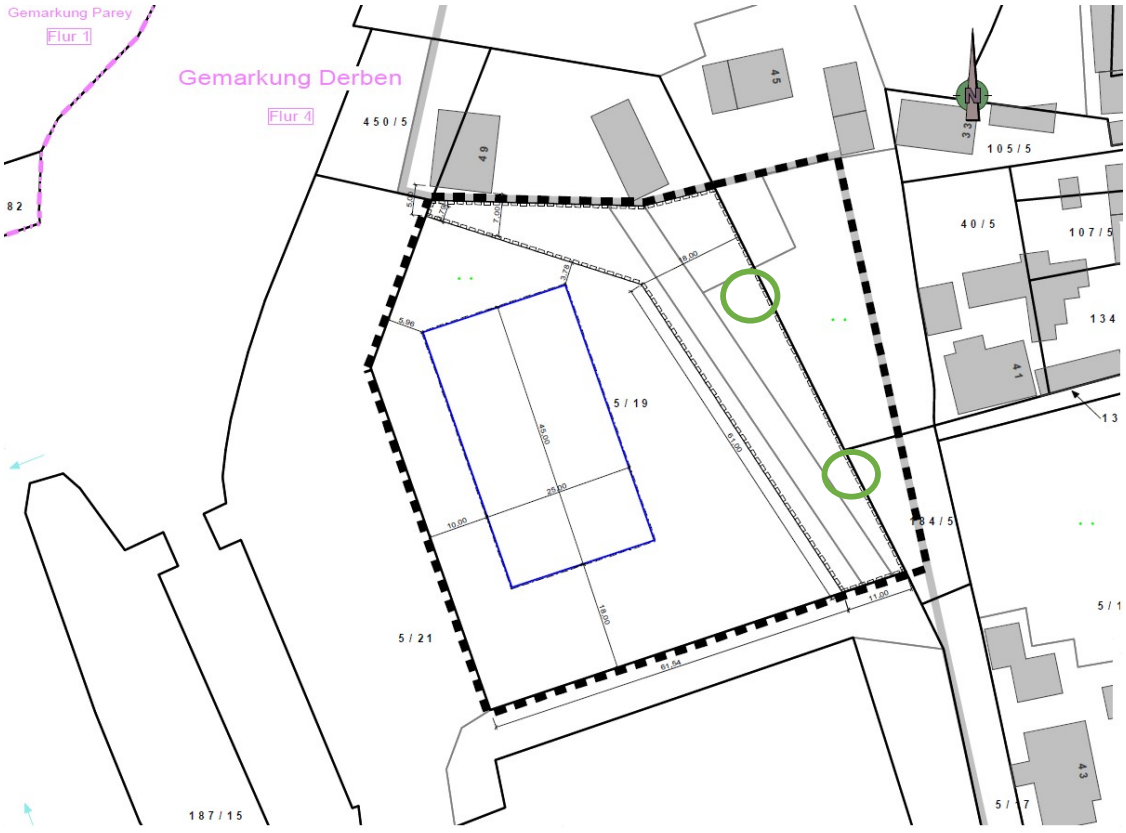
2. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Neuderben

Die Geologie im Bereich von Neuderben, Sachsen-Anhalt, ist geprägt durch die Nähe zur Elbe und die damit verbundenen Flussablagerungen und geologischen Strukturen. Zusammengefasst ist die Geologie von Neuderben stark durch die Prozesse der Eiszeiten und die heutigen fluvialen Ablagerungen der Elbe geprägt. Sand- und Kiesaquifere dominieren die Region, was die geologischen Eigenschaften des Bodens beeinflusst.

Man findet im Untersuchungsraum (Änderungsbereich) Sand - Ranker bis Podsol, mit einer hohen Durchlässigkeit, sehr geringem Puffervermögen, sehr geringer Austauschkapazität und geringem Ertragsvermögen.[2] Deutlich ist an der westlichen Grenze des Untersuchungsraumes der Höhenabsatz in Richtung Elbtal zu beobachten (Höhenunterschied zum Pareyer Kanal). Die Änderungsfläche liegt auf dem Hochufer, das hier durch Sandböden geprägt ist.

Es herrscht eine geringe Grundwassergeschütztheit aufgrund des anstehenden Oberbodens vor. Die anstehenden Sande sind durch ein sehr geringes Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen und zudem durch eine extrem hohe Durchlässigkeit charakterisiert. Das Grundwasservorkommen des Porenwasserleiters wird als sehr ergiebig eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 50 – 75 mm/a im mittleren Bereich.

Das Grundwasser steht in Kontakt mit der Wasserführung der Elbe und des Pareyer Kanals und schwankt im jahreszeitlichen Verlauf.



Lageplan des Bebauungsplanes

[2] Entnommen aus dem Bodenatlas Sachsen – Anhalt 1999

2. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Neuderben

Bild 1: Blick auf die Fläche

Bild 2: Blick entlang der Zufahrt, links auf der Rasenfläche soll das Wohngebäude errichtet werden.

Bild 3. Blick auf die benachbarte Bebauung

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Elbtal und benachbarte Niederungen im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden westeuropäischen Klima und dem osteuropäischen Landklima bestimmt. Wärmebegünstigte, lange Vegetationsperioden sind typisch für die Region.
Das Elbtal wird vom kontinentalen Klima stärker beeinflusst und tendiert daher naturgegeben zu extremeren Temperaturen (heiße Sommer und kalte Winter) sowie größerer Trockenheit (geringer Niederschlag, mit meist deutlichem Maximum im Sommer). Des Weiteren zählen die Leebereiche des Harzes zu den trockensten in Deutschland.
Die durchschnittliche Jahressumme der Niederschlagshöhe liegt für die Gemeinde Elbe-Parey bei 485 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 11,2 °C.[3]

Wegen der relativ geringen Größe und den geringen Veränderungen hat das Vorhaben keine messbaren Auswirkungen auf das Klima.

Beschreibung des Bestands:
Die Flächen wurden im Oktober 2024 kartiert. Teile der Flurstücke 5 / 19; 10001 und 184 / 4 der Flur 4 in der Gemarkung Derben sollen in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einbezogen werden. Es handelt sich um eine intensiv genutzte, artenarme Grünlandfläche (Ansaatgrünland). Die Fläche grenzt an zwei Seiten an die Bebauung der Ortschaft Neuderben (Norden und Osten), in Richtung Westen und Norden an den Pareyer Verbindungskanal und an eine lockere Bebauung an. Die Umgebung des Vorhabens ist typisch für den Ortsrand der Ortschaft Neuderben. Man findet Gärten unterschiedlicher Nutzungsintensität mit Grünlandflächen, Zier- und Nutzgärten, Obstwiesen und Gebüschen.

Das gesamte Flurstück wird als Weide / Grünland genutzt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und kann als Scherrasen bzw. Ansaatgrünland eingeordnet werden. Diese Fläche wurde mit einem Weidezaun eingefasst und wird auch als Standweide genutzt. Im östlichen Teil durchziehen zwei leicht befestigte Fahrspuren (Schotter und Splitt) das Gebiet, über diese wird die angrenzende Bebauung erschlossen. Neben den Zufahrten stehen zwei Spitzahorne (siehe Bild 2 und 3) auf der Rasenfläche. Diese haben sich zu dominanten Einzelbäumen entwickelt. Die beiden Bäume sollen erhalten bleiben.

[3] Übernommen aus der Begründung zur Satzungsänderung vom Büro Lange und Jürries Magdeburg 2024

Es handelt sich um eine isolierte Fläche am Ortsrand. Diese berührt an zwei Seiten die Ortslage (lockere Dorfstrukturen) und an den beiden anderen Seiten wird die Fläche durch den Pareyer Kanal mit seinen Nebenanlagen eingefasst. Hier sind auch noch mehrere Gebäude zu finden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:
Es wurden keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 19a – f BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung festgestellt bzw. es sind keine Vorkommen bekannt.
Deshalb muss auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 keine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben durchgeführt werden.
Im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine nach Naturschutzrecht §§ 23 bis 30 BNatSchG geschützten Flächen bzw. Schutzgebiete.

Auswirkungen des Vorhaben:
Die Ausweisung eines Dorfgebietes führt zu den folgenden Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen
Mit der Satzungsänderung soll der Bau eines Einfamilienhauses (dörfliches Wohngebiet) vorbereitet werden. Die Baumaßnahme erfolgt auf den vorhandenen Grünlandflächen. Beim Bau sind keine bzw. nur relativ geringe Störungen zu erwarten. Dabei ist zu beachten, dass das Vorhaben am Rand der bebauten Ortslage ausgeführt wird.

Anlagebedingte Auswirkungen:
Mit dem Vorhaben werden für das Wohngebäude Scherrasenflächen / Ansaatgrünland überbaut. Damit werden diese Flächen gestört und zerstört. Auf der Gesamtfläche findet eine Intensivierung der Nutzung statt. Die bisher ruhigen Weideflächen (Grünland) am Ortsrand werden durch die ständige Wohnnutzung umgestaltet und durch Pflanzungen und baulichen Anlagen (im Zusammenhang mit der Gartennutzung) intensiver genutzt.
Durch die Positionierung des Baufensters auf der Grundstücksfläche werden die beiden vorhandenen Bäume erhalten.
Die Flächen liegen relativ isoliert am Rand der Ortslage und haben deshalb nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum.

Nutzungsbedingte Auswirkungen:
Es handelt sich im Bestand um eine Grünlandfläche. Dies wird sich durch die Umsetzung der Änderungssatzung ändern. Man kann davon ausgehen, dass die Fläche dann intensiver genutzt wird.

Wichtig ist , dass es sich bei der Fläche im Sinne der Nachverdichtung um eine isolierte Fläche am Ortsrand handelt. Mit der Nutzung als Bauland wird einer Ausdehnung der Wohnbauflächen in den Außenbereich vorgebeugt.

Auswirkung auf geschützte Tierarten.
Es handelt sich im Bestand um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die sich am Rand der Ortschaft entwickelt hat.
Die Fläche ist für Vögel der offenen Landschaften viel zu kleinteilig und wird durch das angrenzende Wohngrundstück und die Gehölzstrukturen stark gestört (beunruhigt). Diese Beunruhigung durch die ortsnahen Nutzungen (Hunde, Katzen, Pferdeweide und die Freizeitnutzung) schränken den Wert der Flächen als Lebensraum deutlich ein, auch wegen der intensiven Nutzung und regelmäßigen Mahd scheidet die Scherrasenfläche als Brutplatz aus. Da die beiden vorhandenen Bäume erhalten werden, sind die möglichen Eingriffe in den Lebensraum sehr gering. Mögliche Lebensstätten in den Bäumen bleiben erhalten. Daher sind keine Verluste an Lebensstätten zu erwarten. Man kann davon ausgehen, dass nur allgemein verbreitete (störungstolerante) Arten die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass durch den geplanten Bau des Einfamilienhauses nicht die Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

In der Umgebung des Vorhabens sind große Waldflächen und naturnahe Auenbereiche an der Elbe vorhanden, damit wird ein mögliches Ausweichen von Tieren ermöglicht. Auch besteht in der Ortschaft Neuderben nur eine geringe Entwicklung zur Absicherung des Eigenbedarfs. Weitere umfangreiche Bauvorhaben sind nicht geplant. Die Ortschaft liegt nicht in der Nähe bzw. innerhalb eines Ballungsraumes mit erheblichem Entwicklungsbedarf.

In der Ortslage Neuderben ist wie im gesamten ländlichen Raum (außerhalb der Ballungsräume) ein Bevölkerungsrückgang bzw. eine Stagnation zu beobachten, so dass man davon ausgehen kann, das brachfallende Grundstücke vorhanden sind, die von den Tieren und Pflanzen besiedelt werden können.

Artenschutz:

1. Arbeitsschritt - Vorprüfung des Artenspektrums

Zur Ermittlung des zu untersuchenden Artenspektrums wurden die folgenden Arbeitsschritte ausgeführt:

1. Begutachtung des Untersuchungsraumes:
   Dabei wurde festgestellt, dass entsprechend der vorgefundenen Lebensräume und des Zustandes dieser Lebensräume ein Vorkommen von Offenlandarten und Arten der halb offenen Landschaften nicht möglich ist.
   - Brutvögel auf Wiesenflächen
     Diese Arten können ausgeschlossen werden. Dazu wird die ortsnahe Fläche zu intensiv genutzt (regelmäßige Mahd und Nutzung als Pferdeweide – Standweide, Fluchtdistanz der bodenbrütenden Arten, vorhandene vertikale Strukturen).

   - Brutvögel von halboffenen Strukturen, Ortsrändern Gärten, Plantagen usw.
     Nutzung der Fläche als Nahrungsraum, Lebensstätten sind nur in der Umgebung zu finden.

   - Fledermäuse (Nutzung der Fläche als Nahrungsraum – eingeschränkte Nutzung, da über der Scherrasenfläche das Insektenangebot relativ gering ist)

     Diese Arten nutzen die Fläche der Ergänzungssatzung als Nahrungsraum. Lebensstätten der Arten können wegen der vorhandenen Biotope und der Störungen ausgeschlossen werden.

Weitere geschützte Arten können auf den Flächen vernachlässigt werden. Für Zauneidechsen fehlen lockere Substrate und auch sonnige Bereiche (Scherrasen bzw. regelmäßig gemähtes Ansaatgrünland). Rasenflächen werden von der Art meist gemieden.

Daher kann für das Vorhaben eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung entfallen.

Ausgleichsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Bilanzierung des Vorhabens das Modell des Landes Sachsen – Anhalt angewendet.
Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

2. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Neuderben

Berechnung des Ausgleichs für die Ergänzungs- und Abrundungssatzung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für flächenhafte Eingriffsfaktoren:

Nummer	Bezeichnung	Biotop-		Fläche (m²)	Plan-		Wertentwicklung (WP)
		Typ	wert (WP/m²)		typ	wert (WP/m²)	
	Gesamtfläche ca. 5.853 m² Überwiegend Scherrasenfläche. Erschlossen wird das Gebiet durch die beiden Weg (Schotter)						
	Wohngebiet / Dorfgebiet Im Bestand Scherrasen			1.125,0			-
	- davon bebaubare Fläche mit einer GRZ 0.4	GSB	7	450,0	BDA	0	- 3.150,0
	- davon nicht bebaubare Fläche mit einer GRZ 0.4 - Gartenflächen	GSB	7	675	PYY	7	0,0
	Gartenflächen / Grünflächen			2.597,0			
	- Gartenfläche	GSB	7	2.197,0	PYY	7	0,0
	- Pflanzgebotsfläche - Streuobstwiese	GSB	7	400,0	HSA	15	3.200,0
	Fahrspuren zur Erschließung des Nachbargrundstück, befestigt mit einer wassergebundenen Decke	VWB	3	750,0	VWB	3	0,0
	Scherrasenflächen im Bestand und in der Planung – Grünflächen	GSB	7	1.380,0	GSB bzw. PYY	7	0,0
	Summe			**5.853,0**			**50,0**

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs hat ergeben, dass die Eingriffe vor Ort nicht ausgeglichen werden können.

Textliche Festsetzungen:
– Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

1. Im Satzungsgebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

Pflanzgebot:
Die konkrete Fläche und die Maßnahme werden mit der Bauantragstellung vorgelegt.

2. Auf dem Flurstücke 5/19 der Flur 4 in Derben ist auf einer Teilfläche von 400 m² eine Obstwiese anzulegen. Dazu sind im Raster von ca. 8,0 x 8,0 m 7 Obsthochstämme aus regional typischen Sorten anzupflanzen.
Bäume, Obsthochstämme (Äpfel, Birnen, Süßkirschen und Pflaumen –
in regionaltypischen Sorten, siehe Artenliste)
3 x verpflanzt mit Drahtballen
Stammumfang 10 - 12 cm
Sicherung durch einen Pfahldreibock und als Verdunstungsschutz sind die Baumstämme mit Stammschutzfarbe ARBO - FLEX zu streichen.
Als Wildverbissschutz ist eine Drahthose vorzusehen.

Artenliste:
Entsprechend der Vorgaben aus der Liste der Unteren Naturschutzbehörde „ Pflanzung von Obstgehölzen bzw. Wildfrüchten im Jerichower Land“ (Quelle Internet, Seite der Landkreisverwaltung - https://www.lkjl.de/datei/anzeigen/id/22160,1239/gehoelzpflanzungen_lkjl0.pdf)

Pflanzbindung

3. Die beiden Bäume am östlichen Rand des Flurstücks 5/19 der Flur 4 in Derben sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Verlust innerhalb einer Vegetationsperiode mit einem standortgerechten, einheimischen Baum zu ersetzen.

Aufgestellt:
W. Westhus
18. Dezember 2024