

HUNDELUFT

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT COSWIG

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- SATZUNGSEXEMPLAR -

05.05.2006

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR.16, 06844 DESSAU

HUNDELUFT

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hundeluft

05.05.2006

durch das

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau

**Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hundeluft
der Gemeinde Hundeluft
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

Landkreis Anhalt-Zerbst

Mit der vorliegenden Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hundeluft festgesetzt. Die Gemeinde gehörte seit 1994 zur Verwaltungsgemeinschaft Rosseltal. Seit 01.01.2005 ist sie im Rahmen der Gebietsreform Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) geworden.

Die ca. 280 Einwohner zählende Gemeinde besitzt eine Gemarkungsfläche von 7,80 km². Die naturräumliche Lage des Ortes am südwestlichen Rand des Fläming, nördlich des Ost-West-Elbbogens gelegen, zu bezeichnen. Die Oberfläche wurde im Quartär geformt. Damit ist aus geologischer Sicht betrachtet, die Bildung der Oberflächenformen dieses Gebietes noch sehr jung.

Der Fläming selbst ist seinem Ursprung nach eine Endmoränenlandschaft des Wartestadiums, die wiederum im Bereich der Gemarkung Hundeluft in das Urstromtal der Elbe übergeht. Die Wiesen und Äcker, die gesamten landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, bestehen in der Grundsicht aus Geschiebelehm, sind in Teilen aber von spätpleistozänen und holozänen Dünsanden überlagert.

Die Rossel, die der Auenlandschaft südlich von Hundeluft das Gepräge gibt, ist das einzige nennenswerte Fließgewässer, welches durch zahlreiche Fließgräben zusätzlich mit Wasser gespeist und ganzjährig wasserführend ist.

Die Höhenlage des Ortes erstreckt sich etwa zwischen 87,70 m üHN im Südosten und 97,00 üHN im Nordwesten. Nach Süden hin fällt das Gelände der Gemarkung auf den tiefsten Punkt im Bereich der Rosselaue mit etwa 84,00 m üHN.

Hundeluft besitzt weder im Landesentwicklungsplan noch im regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau einen vorgeprägten zentralen Status. Für Hundeluft ist daher das Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Roßlau, durch die Gebiets- und Verwaltungsreform nunmehr auch das Grundzentrum Coswig, als auch das Oberzentrum Dessau von besonderer Bedeutung.

Das regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau legt nördlich der Ortslage ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung fest, darüber hinaus befindet sich Hundeluft auf Grund seiner Lage im Landschafts-

schutzgebiet Fläming in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Im Zuge eines in jüngster Vergangenheit durchgeführten Ordnungsänderungsverfahrens wird nunmehr die gesamte Ortslage von den Festsetzungen des LSG umschlossen, nicht überlagert. Die angrenzenden Waldgebiete sind als Vorranggebiete für Forstwirtschaft deklariert.

Die erste urkundliche Erwähnung fand Hundeluft 1280 als Dorf mit einem Rittergut. Danach war Hundeluft Jahrhunderte lang im Besitz der Familie des Fürsten Albrecht von Zerbst. Die erste namentliche Erwähnung des Schlosses zu "Hundeluft" geschieht in den kaiserlichen Lehensbriefen erst seit 1544. 1697 nahm Christoph von Zerbst sein Gut Hundeluft in Besitz. In einer Beschreibung von Beckmann heißt es kurz: "Das Schloss, das ein gar altes Werk sei, war mit einer starken, an der Ostseite doppelten Mauer umgeben, die zumeist aus Feldsteinen erbaut war. Die Mauer umzog ein doppelter, mit Wasser gefüllter Graben, und es war auch sonst der Situation nach an einem wässrigem Orte gelegen". Hiermit ist die Wasserburg, südöstlich an die Ortslage angrenzend, gemeint, von der sich gegenwärtig nur noch einzelne Mauerstücke von 1,00 bis 2,00 m Höhe, aus Feldsteinen bestehend, zeigen. Die Trümmer erheben sich in der Form eines Siebenecks, der mittlere Durchmesser beträgt 30,00 m.

Die evangelische Kirche, nach Art einer achtseitigen Rotunde, wurde 1745 erbaut. Den katholischen Glauben brachten nach dem Krieg Sudetendeutsche und schlesische Umsiedler nach Hundeluft. Diese erbauten aus einer Scheune ihre Kirche. Der im Ortskern stehende Gemeindebackofen steht ebenso wie die Kirche unter Denkmalschutz und ist heute noch funktionstüchtig.

Besaß 1753 Hundeluft nur 155 Einwohner, so stieg deren Zahl ständig an, bis es 1830 bereits 235 Einwohner in 38 Häusern waren. 1879 erreicht Hundeluft sodann die höchste Einwohnerzahl des 19. Jahrhunderts mit 331 Einwohnern in 66 Häusern. 1870 ist ebenfalls das Jahr der Errichtung der Gaststätte Baake, rechter Hand in Richtung Ortsausgang Jeber-Bergfrieden. Ein Saalbau war Bestandteil der Gastwirtschaft, heute befindet sich hier eine Bauelementefirma.

Nach dem deutsch-französischem Krieg von 1870/71 setzt eine starke ökonomische Entwicklung ein, die Landwirtschaft wird erweitert, die Gehöfte neu- und ausgebaut. Viele ortbildtypische, ortsbildprägende Häuser entstehen in dieser Zeit bis zur 1. Dekade des 20. Jahrhunderts. Es arbeiten Bewohner des Ortes aber ebenso in Fabriken und Werkstätten der nahe gelegenen Städte Coswig und Roßlau sowie in den Forsten der umliegenden Dörfer.

Mit der Fertigstellung der Eisenbahnlinie Wiesenburg – Roßlau 1931, mit Haltepunkten in Jeber-Bergfrieden und Thießen verbessert sich der schienentechnische Anschluss der Gemeinde.

Die bis 1945 in der Ortslage anzutreffende soziale Differenzierung verschwindet zunehmend in Folge der sogenannten Bodenreform und nachfolgender

Gründungen landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften. Im Ergebnis der industriellen Entwicklung nach 1945 in den Städten des Gebietes Dessau, Roßlau und Coswig sowie der Entwicklung der LPG'n Hundeluft/Thießen mit den landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen, bspw. auch in Bräsen, fand spürbar eine bauliche Entwicklung statt.

Somit ist die sicherlich nicht älteste Form der Besiedlung, so aber doch die einer annähernd planmäßigen Anlage, die Form eines Straßendorfes. Daneben gibt es das Kirchenareal (Kirche/Friedhof) und die südliche Erweiterung. Der Ort stößt mit seinen Grundstücken im Norden an die Feldmark, als die naturräumliche Begrenzung mit den vorgelagerten LPG-Anlagen. Im Süden ist die gesamte ältere Siedlungsfläche zu finden. Das Kirchenareal bildet die früheste Siedlungsstätte im Dorf, wenn man die Burganlage als außenliegend betrachtet. Bemerkenswert ist, dass es sich im Ursprung um die Ansiedlungsbereiche längs der Dorfstraße/Roßlauer Straße handelt, d. h. deren wirkliche Bedeutung ehemals weit größer gewesen sein muss, als das heute im Ortsbild ersichtlich ist. An diese Grundstruktur hat sich die weitere Besiedlung dem vorhandenen Wegenetz folgend zugelagert, ursächlich bedingt durch Separationsmaßnahmen in den vergangenen Jahrhunderten. Die Grundstücke ohne Hofstellen sind in Folge der Industrialisierung des Umlandes entstanden und damit als die mit zuletzt hinzu gekommenen zu bewerten. Es handelt sich dabei überwiegend um bescheidene Anwesen. In der weiteren Siedlungsentwicklung blieb häufig die Form der Höfe als Vierseit- Dreiseit- oder auch Zweiseithöfe bestehen. Es entstanden zum Teil ortsbildprägende und dorftypische Gebäude, Bauernhäuser, Gehöfte und Wohnhäuser.

In Hundeluft sind die das Ortsbild bestimmenden Altbauten, neben der Kirche, Mauerwerksbauten aus der Zeit von etwa 1871 bis 1914, wobei neben Putzbauten als besonders wertvoll die Gebäude in Ziegel- bzw. Fachwerk für das Ortsbild anzusehen sind. Hierin ist ein zusätzliches Merkmal für die Ortsgeschichte zu sehen.

Mit 280 Einwohner zählt Hundeluft zu den kleinen bis Landgemeinden im Landkreis Anhalt-Zerbst. Die Landesstraße L 121 Zerbst – Coswig durchzieht die Ortslage Hundeluft. Von dieser zweigt die Landesstraße nach Jeber-Bergfrieden ab. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (BAB 9) befindet sich bei Köselitz. Dieser ist über Jeber-Bergfrieden - Serno – Göritz bzw. über Düben – Buko erreichbar. In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Hundeluft somit eine gute Verkehrslage. Das übrige Straßennetz besteht aus Wohn-Erschließungsstraßen, größtenteils, dank der Initiativen aus dem Prozess der Dorferneuerung heraus, in einem recht gutem Zustand.

Hundeluft besitzt wie vorbenannt keinen eigenen Bahnanschluss. Der nächste Hauptbahnanschluss für Hundeluft befindet sich in Jeber-Bergfrieden, von wo aus Roßlau, Dessau und Leipzig sowie Berlin mit ihren jeweiligen Verteilerrailbahnhöfen zu erreichen sind. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV angeboten.

Des Weiteren ist die Gemeinde Hundeluft ein wichtiger Ausgangsort für den regionalen Landschaftstourismus, Bestandteil des geplanten Naturparks Fläming. Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, örtliches Handwerk und Landwirtschaft unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Auf Grund der Größe des Ortes und des auch den ländlichen Raum nicht verschonenden Strukturwandels, konnten sich bis zum heutigen Tage nur wenige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen halten bzw. neu etablieren. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potentiale sind zu Gunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, d. h. des sanften Tourismus zu orientieren.

Die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für die Gemeinde Hundeluft wurden im Flächennutzungsplan der Gemeinde 1996 dargestellt. In Teilbereichen wären diese heute sicherlich weiter zu entwickeln. Dennoch ist die vorliegende Satzung, im Sinne eines aktuellen Beitrages zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage Hundeluft, in ihren Grundsätzen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauung der Ortslage enthält große Reserven sowohl für die Wohnnutzung mit Gärten, wie für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in mittelständischer Größe. Probleme stecken einmal in den zum Teil großen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, deren Unterhalt von den Eigentümern überwiegend nicht zu leisten sein wird und mit deren Verfall bzw. Abbruch daher gerechnet werden muss, wie er ja bereits deutlich sichtbar eingetreten ist. Dadurch werden typische Merkmale der Baustruktur verloren gehen, an einigen Stellen auch die Geschlossenheit des Ortsrandes. Eine Erhaltung der Gebäude erfordert eine sich rentierende Nutzung. Mit geringem Bauaufwand ist die Umnutzung für Gewerbe oder Dienstleistung oft nicht zu leisten. Aber auch eine Umnutzung dieser Gebäude in Wohnraum wird für den Ort Hundeluft an Bedeutung gewinnen, werden hier doch andere Klientele hinsichtlich der Wohn- und Lebensvorstellungen bedient, als bspw. in Einfamilienhausneubaugebieten herkömmlicher Prägung.

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftlich eingebundene Lage Hundelufes besteht schon derzeit eine deutliche Nachfrage nach Bauland. Diese wird zum einem durch die in der Auffüllung befindlichen Baulücken befriedigt, darüber hinaus gibt es größere Fehlstellen in der Ortslage. Hinsichtlich der gewerblichen Um- und Nachnutzung von baulichen Anlagen kommt hauptsächlich die am nördlichen Ortsrand vorhandene landwirtschaftliche Altsubstanz in Frage, setzt jedoch eine verbindliche Bauleitplanung voraus. Eine über die Nutzung der Baulückenpotentiale hinausgehende Bevorratung zur Eigenentwicklung an Bauland (bspw. Bebauungsplanung für Neubustandorte) gibt es in der Ortslage Hundeluft zur Zeit nicht. Die Gemeinde ist daher bemüht, Möglichkeiten zur Schaffung bzw. Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu befördern. Die Gemeinde Hundeluft hat aber auch erkannt, dass eine effiziente Ausnutzung auf Grund der speziellen topografischen und landschaftlichen Einbindung sensibel von staten gehen muss und die Nachfrage nach Bauland mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang stehen sollte.

So ist es das Ziel der Gemeinde Hundeluft mittels vorliegender Satzung die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen, landschaftlicher Einbindung und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen.

In Anbetracht der traditionell in dörflich typischer Dichte gewachsenen Ortsstruktur mit ihrer weitestgehend vorhandenen landschaftlichen Einbettung wird mit der vorliegenden Satzung eine verträgliche Entwicklung des Ortes ohne überzogene Bauflächenausweisungen angestrebt.

Zur Befriedigung der Nachfragesituation und darüber hinaus zur zweifelsfreien Klärung der Überbaubarkeit innerörtlicher bzw. ortsrandbezogener Freiflächen, soll die Möglichkeit der Bebaubarkeit geregelt werden. Des Weiteren sollen eindeutig die Potentiale der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Sinne der Ortsentwicklung geöffnet werden. So ist es in Bezug auf die Struktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen, aber auch Einzelbauten für Hundeluft wichtig, bezogen auf diese Typik, nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung, auch für diese Gebäude eine Nutzung für Wohn- und gewerbliche Zwecke im Sinne der Bestandssicherung zu betreiben. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich die Zulässigkeit bspw. einer rückwärtigen Bebauung nach der in der Umgebung vorhandenen Struktur richtet. Das heißt, dass ein Heranbauen an die rückwärtige Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht in allen Fällen möglich ist. Zu diesem Zweck werden in der vorliegenden Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hundeluft festgelegt.

Der eng umschriebene Bereich beinhaltet die gesamte historisch gewachsene Ortslage. Ausgeschlossen wurden einige isoliert gelegene Nebengebäude, Landwirtschafts- bzw. Infrastrukturgebäude im Außenbereich der Ortslage sowie seit längerer Zeit leer stehende Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion am nördlichen Ortsrand.

Eine Eingliederung der insbesondere zuletzt genannten baulichen Anlagen in den Innenbereich ist nicht möglich, da es sich hierbei um privilegierte Anlagen im Außenbereich (hinter dem "klassischen Ortsrand") handelt und zu einer rechtswirksamen Umnutzung/Neunutzung die Voraussetzungen nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden können. Somit ist im Rahmen der vorliegenden Satzung dies sowohl aus rechtlichen wie auch städtebaulichen Gründen weder möglich noch sinnvoll. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Gem. § 35 BauGB sind auch Um- oder Anbauten im erforderlichen Umfang zulässig. Eine Veränderung der in diesem Bereich gültigen Rechtslage ergibt sich durch die vorliegende Satzung somit nicht.

Die Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist so eng gefasst, dass für die bestehenden Gebäude in der Regel nur der für bauliche

Veränderungen und Umnutzungen erforderliche Mindestspielraum verbleibt. Es wurde jedoch auch Wert darauf gelegt, die rückwärtige Begrenzung unter Beachtung der ortstypischen Struktur aus Haupt- und Nebennutzungen möglichst geradlinig und einheitlich vorzunehmen.

Als unbebaute Grundstücke einbezogen wurden Flächen, welche innerhalb der gewachsenen Ortstruktur offensichtliche Fehlstellen im Gebäudebestand ergänzen sollen. Darüber hinaus sind es Flächen, die in unterschiedlicher Weise Ortsauftakt bzw. Übergangssituationen in die angrenzende Feld- und Waldflur aufgreifen und geeignet sind, Prägnanz und Geschlossenheit des Siedlungskörpers in diesen Bereichen weitergehend positiv zu beeinflussen. Ihre bauliche Vervollständigung wird die Kompaktheit des Ortes insbesondere in den Bereichen der Ortseingangssituationen, der Ortsmitte und im Hinblick auf den Nutzungsumfang bestehender baulicher Anlagen erhöhen und die bauliche Dichte sinn- und maßvoll ergänzen.

Die Fläche Nr. 1 im Einmündungsbereich der Straße am Sportplatz in die L 121 (Dorfstraße) stellt die wünschenswerte Fortführung der aus dem Ortseingangsbereich kommenden nördlichen Bebauung der L 121, zur im weiteren innerörtlich auf der Ostseite der Dorfstraße verlaufenden Bebauung dar. In diesem Bereich wäre zu der angrenzenden großen, innerörtlichen Freifläche hin, eine Auffüllung der Ortslage zur Betonung der Geschlossenheit des Straßenraumes sehr sinnvoll. Die Fläche ist derzeit analog der öffentlichen Grünfläche als Rasen (Spiel-/ Sportfläche) anzusprechen. Eine Bebauung in diesem Bereich ist geeignet, dem Straßenraum insgesamt mehr Charakter zu verleihen und die im Rückbereich befindliche Freifläche durch Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze für Hauptgebäude wiederum zweifelsfrei mit einer auf die Straßenflucht beschränkten Bautiefe zu sichern. Die Bauflucht richtet sich hier nach der in der Umgebungsbebauung zuletzt hinzugekommenen Bebauung des Grundstücks Nr. 113/3 (Haus Nr. 16 b) welche durch ihre leicht rückgesetzte Stellung den Straßenraum weitet und zur angrenzenden Villenbebauung (Dorfstr. Nr. 16 a) überleitet. Gleiches sollte auf der Einbeziehungsfläche Nr. 1 in entgegengesetzter Richtung stattfinden, weswegen an dieser Stelle eine vordere Baugrenze mit einer dahinterliegenden Bebauungstiefe von 11,50 m vorgegeben wird. Hier besteht eine struktureichere Grünfläche mit Gehölzbestand, zur Dorfstraße hin existiert dabei vorwiegend Fliedergebüsch.

Die nördlich angrenzende Freifläche, welche als Spielplatz und Rodelberg der Gemeinde dient, soll erhalten bleiben, weswegen die Baugrenze zur Straße "Am Sportplatz" abknickt und in diesem Bereich eine Gebäudestellung gleich der im Bereich der angesprochenen Ortseingangssituation, nördlich der Dorfstraße, vorgibt. So können sich Gebäude und bauliche Anlagen in den Kontext der im Zusammenhang bebauten Ortslage an dieser Stelle positiv einfügen.

Für die Bebauung der Einbeziehungsfläche Nr. 1 wird die Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes notwendig.

Auf Grund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Hundeluft und der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB die gem. Satz 2 vorgesehene Option in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich überwiegend gemischte Bauflächen dar.

Im Bereich des Ortseingangs der Gemeinde Hundeluft aus Richtung Ragösen kommend, befindet sich auf der nördlichen Seite der Dorfstraße die mit Nr. 2 bezeichnete Einbeziehungsfläche, die z. T. als Hofbereich der bestehenden Bebauung genutzt wird (befestigte Fläche). Ein Teil stellt sich aktuell als Acker dar. Bei einer Bebauung dieser Fläche kann ein wohlthuender Beitrag zur Betonung der Geschlossenheit des Siedlungskörpers und zur Abgrenzung zur offenen Landschaft hin an dieser Stelle entstehen. Auch hier wurde, wie bereits bei der Einbeziehungsfläche Nr. 1 erwähnt, eine vordere Baugrenze für Hauptgebäude mit einer daran anschließenden Bebauungstiefe, welche sich an der anschließenden Nachbarbebauung orientiert festgesetzt. Auch diese einbezogene Fläche, welche sich im Umfang als ein ergänzender Bauplatz darstellt, ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die im weiteren Verlauf der Straße Am Sportplatz die Einmündungssituation der Heringsgasse abrundenden Einbeziehungsflächen wurden mit Nr. 3 gekennzeichnet. Westlich „Am Sportplatz“ existiert eine Ackerfläche, der gegenüberliegende Bereich wird von einem Hausgarten mit Koniferenbestand dominiert. Hier ist es der Gemeinde Hundeluft ein wichtiges Anliegen, die Straßenrandbebauung der Heringsgasse und der Straße Am Sportplatz zusammenzuführen. In diesem einbezogenen Bereich ist die Herleitung von Art und Maß der umgebenden Bebauung, inklusive der Bauflucht aus den angrenzenden Baustrukturen soweit hinreichend ableitbar, als dass es wiederum genügt, mit einer vorderen Baugrenze für Hauptgebäude die Stellung der baulichen Anlagen, entsprechend der auf der westlichen Seite der Straße Am Sportplatz im weiteren anzutreffenden Gebäude Haus-Nr. 73 und 74, hinzuzufügen. Die Einfügung der Bebauung auf der nördlichen Seite der Heringsgasse hingegen sollte auf Grund des Grundstückszuschnittes in Abhängigkeit von der Nutzung sehr flexibel erfolgen können, um ggf. nachbarlichen Spannungen möglichst aus dem Wege zu gehen.

In jedem Fall ist es für die Gemeinde Hundeluft wünschenswert, zur Auffüllung und Abrundung der Ortslage die Geschlossenheit des benannten Straßenzuges mit einer entsprechenden begleitenden Bebauung herbeizuführen und damit einen klaren, siedlungsräumlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hundeluft an dieser Stelle zu erhalten.

Auch hier, wie bei den beiden vorhergehenden Flächen Nr. 1 und 2, ist im Grunde eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung das maßstabsprägende Element des Straßenraumes, im Zusammenhang mit den sie umgebenden Hausgärten. Es handelt sich bei der anteiligen Einbeziehungsfläche nördlich der Heringsgasse aber dennoch um eine Einbeziehungsfläche und

nicht um eine Baulücke, da die von Westen aufschließende Feldflur dominant in den Straßenraum hinein und somit prägend wirkt, d. h. den Bebauungszusammenhang zu einer etwaigen westlichen Randbebauung des Straßenzuges Am Sportplatz unterbricht.

Auf Grund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Hundeluft und der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gem. § 34 Absatz 4 die gem. Satz 2 vorgesehene Option in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Hinweis zu den Einbeziehungsflächen Nr. 2 und Nr. 3:

Bei den Einbeziehungsflächen 2 und 3 handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gemäß § 15 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Daher wird die Gemeinde Hundeluft vorrangig auf die Bebauung der weiteren Einbeziehungsflächen hinwirken. Bei der Bebauung der Einbeziehungsflächen 2 und 3 muss bis zur konkreten Inanspruchnahme die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Eine deutlich andere Situation als bei den drei vorbenannten Einbeziehungsflächen stellt sich im Rahmen der Einbeziehungsfläche Nr. 4 dar. Hiermit ist ein nordöstlich an die alte Schmiede angrenzender Flächenteil mit in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hundeluft einbezogen worden, der in direkter Beziehung zur Nutzung der in jüngster Zeit rekonstruierten Schmiede (mit Heimatstube) zu sehen ist. Die Fläche stellt sich derzeit als gepflegte Freifläche ohne besondere Strukturmerkmale im Vorfeld des angrenzenden Kiefernforstes dar. Der Bebauungszusammenhang der Ortslage Hundeluft ist derzeit am Nordostgiebel der Schmiede und Heimatstube beendet. D. h. die Gemeinde Hundeluft zieht den Rahmen der Beurteilung, hinsichtlich des sich Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) im vorliegenden Fall etwas weiter, als bei den vorbenannten, einzubeziehenden Außenbereichsflächen.

Der Leitgedanke, dass, unter Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 3, 2. Halbsatz ff. eine geordnete städtebauliche Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches zweifelsfrei möglich ist, greift bei dieser Einbeziehungsfläche Raum. Genauer: Auch Vorhaben, die den aus ihrer (unmittelbaren) Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich dieser Umgebung, i. S. der Herstellung eines harmonischen Ortsbildes, einfügen.

Hinzu tritt, dass die Qualität, die Nutzung der Schmiede und ihres Umfeldes schon heute, in geordneter Form temporär die Einbeziehung dieser Fläche, in Bezug auf Außenaktivitäten, erforderlich werden lässt. Zukünftig sollen diese Außenaktivitäten noch witterungsunabhängiger stattfinden können, weswegen im Zusammenhang mit der Nutzung der alten Schmiede bauliche Erweiterungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu eben diesen

Zwecken (Ausstellungen, Unterstände für Geräte, Vorführungen usw.) ange-dacht sind.

Ferner hat sich die Gemeinde Hundeluft mit dem besonderen Status dieser Einbeziehungsfläche auseinandergesetzt und die Vorbildwirkung und damit Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung in Form der alten Schmiede für ihre Beurteilung zu Grunde gelegt.

Die letztendliche Auffassung der Gemeinde Hundeluft, die in Rede stehende Fläche mit einzubeziehen, gründet sich damit auch auf das sogenannte Harmonieurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 26.05.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55 369 – Harmonieurteil). Ein Leitsatz der vorgenannten Rechtsprechung sagt: (Zitat)"Daraus, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung – überhaupt oder doch in dieser oder jener Beziehung – ohne ein Vorbild ist, folgt noch nicht, dass es ihm an der harmonischen Einfügung fehlt. Auch schließt das Erfordernis des Einfügens nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt."

Daraus ist für die Gemeinde Hundeluft eben kein Zwang zur Uniformität in Bezug auf die Vorprägung der südlichen Bebauungsstrukturen auf dieser Seite der Roßblauer Straße ableitbar (die hier eine geschlossene einzeilige Bebauung und gegenüberliegend eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung repräsentiert), sondern sie sieht sich nicht gehindert, den hier anzutreffenden Rahmen bewusst zu überschreiten, um eine begrenzte, auf ein vorhandenes Objekt bezogene, überbaubare Situation in diesem Bereich festzusetzen und die Möglichkeiten der vorliegenden Innenbereichssatzung, im Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung, nicht zu überschreiten. Somit stellt die mit Nr. 4 bezeichnete einbezogene Außenbereichsfläche eine sinn- und maßvolle Erweiterung der Ortslage Hundeluft, unter Berücksichtigung der Prägung, in Bezug auf die bauliche Nutzung des unmittelbar angrenzenden Bereichs dar. Für die Bebauung der Einbeziehungsfläche Nr. 4 wird die Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes notwendig. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Gemischte Bauflächen dar.

Die Fläche Nr. 5 ist eine "Abrundungsfläche" im Bereich der Kleinen Dorfstraße, welche an exponierter Stelle, in Nachbarschaft zum Dorfteich der Gemeinde Hundeluft gelegen ist und mit einer straßenbegleitenden, ergänzenden Baustruktur die Geschlossenheit des Siedlungskörpers und den Übergang zur offenen Landschaft an dieser Stelle betonen kann. Als Besonderheit in diesem Bereich ist, wie erwähnt, die Nachbarschaft zum vorhandenen Dorfteich zu nennen, welcher entsprechend mit einer von Bebauung freizuhaltender Zone ab der Böschungsoberkante des Gewässers, gemäß Wassergesetz Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen ist. Vielmehr jedoch ist diese Bebauung geeignet, den Dorfplatz der Gemeinde Hundeluft weiter baulich zu fassen und raumwirksam zu vervollständigen. Die Fläche umfasst einen mit Koniferen bestückten Hausgarten und im, dem Teich zugewandten Bereich eine strukturarme Grünfläche mit Gebüsch aus heimischen, standortgerechten Gehölzen. Im einbezogenen Bereich ist die Herleitung von Art und Maß der umgebenden

Bebauung, einschließlich der Bauflucht, aus den angrenzenden Baustrukturen hinreichend ableitbar. Darüber hinaus verbleibt auf Grund der differenzierten Hofstrukturen ausreichend Flexibilität diese Typik, zeitgemäßen und zukünftigen Anforderungen entsprechend, im Bereich der Einbeziehungsfläche auszugestalten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hundeluft stellt in diesem Bereich Gemischte Bauflächen dar.

Als weitere Einbeziehungsfläche ist die mit der Nr. 6 bezeichnete Fläche, nördlich am Wiesenweg gelegen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hundeluft einbezogen worden. Hier handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich, der gärtnerisch genutzt wird (Zier- und Nutzgarten, Koniferen und Obst) und zum Teil mit Gehölzen bestanden ist. Darüber hinaus liegt diese Fläche exponiert zum weiter westlich angrenzenden Waldrand, jedoch noch innerhalb des vom Ortsrandweg in diesem Bereich markierten Abschlusses der Ortslage. Bei der Größe des vorhandenen Nutzgartens stellt sich für die Gemeinde Hundeluft die Frage der dauerhaften künftigen Bewirtschaftbarkeit, so dass die hier festgesetzte Möglichkeit einer Ergänzungsbebauung entweder ergänzenden Charakter zu den östlich angrenzenden Gebäudestrukturen tragen oder auch eine selbständige Neubebauung, i. S. zuträglicher Nachbarschaften im in Rede stehenden Bereich, aufnehmen könnte.

Sowohl eine unmittelbar straßenbegleitende Neubebauung, als auch eine leicht nach Norden in das Grundstück eingerückte Bebauung wird optional auf dieser Einbeziehungsfläche für die Gemeinde Hundeluft als vorstellbar angesehen. Insofern erfolgten keine weiteren Festsetzungen zu Art oder Maß, um an dieser Stelle ausreichend Flexibilität hinsichtlich einer etwaigen Neubebauung einzuräumen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Erschließung dieses Grundstückes ausschließlich über den Wiesenweg zu erfolgen hat. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hundeluft ist dieser Flächenbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die am südlichen Ortsrand gelegene Fläche 7 wird gegenwärtig von überwiegend wenig strukturierten Hausgärten bestimmt, an die sich Grünland / Landwirtschaftsfläche anschließt.

Allgemein gilt:

- Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen/Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Teil I Nr. 16, S. 502) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994, BGBl. II 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 25.01.2004) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt der Landkreisverwaltung Anhalt-Zerbst, unverzüglich zu informieren.
- Bei geplanten Baumaßnahmen anfallender Bauschutt / Bodenaushub ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde der Landkreisverwaltung Anhalt-Zerbst unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S.

2705) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 (1) BodSchG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21 vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreisverwaltung Anhalt-Zerbst.
- Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

Hinweis:

Im Südteil der Ortslage ist in Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagssituation mit Grundwasserständen zu rechnen, die weniger als 2,00 m unter Gelände liegen. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen sollte ggf. eine hydrologische Stellungnahme zum höchstmöglichen Grundwasserstand beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Zur Berücksichtigung der Erfordernisse von § 18 BNatschG ist anzumerken, dass die bereits bebauten oder anderweitig befestigten/bzw. versiegelten Bereiche nicht der Anwendung der sogenannten Eingriffsregelung unterliegen, da durch die vorliegende Planung kein Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes vorbereitet wird.

Anders verhält es sich mit den entsprechend der laufenden Nummerierung 1-7 einbezogenen Außenbereichsflächen, die in die vorliegende Satzung Aufnahme finden. Hier handelt es sich um bisher unbebaute Bereiche, die wie vorbenannt, gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Sollen diese Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, so entspricht dies einem Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 NatschG LSA, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können", zu erwarten sind. Dies ist der Fall, wenn bisher unbebaute, offene Bodenfläche bebaut oder versiegelt wird. Der Boden verliert hier seine Funktion im Naturhaushalt, wie Aufnahme

und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Standort für Pflanzen und damit Lebensraum für Flora und Fauna sowie klimatische Ausgleichsfunktionen, z. B. durch das Verlorengelassen von Verdunstungsfähigkeit. Der Verlust dieser wirkt hier als nachhaltige Beeinträchtigung, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird der Bewertungsmaßstab des sogenannten "Hessischen Modells" gewählt, anhand dessen Wertpunkte-Systems die Ausgangssituation mit der nach Realisierung einer möglichen Bebauung zu erwartenden verglichen wird (Vorher-Nachher-Vergleich). Als Maß für eine zukünftige Bebauung/Versiegelung wird ein Maximum von 0,5 bzw. 0,3 und für die Fläche 7 max. 0,2 angenommen. Insgesamt wird damit eine mögliche Versiegelung / Bebauung von ca. 2.516 m² planerisch vorbereitet (ermöglicht). Neben den Festsetzungen zur Bepflanzung und ökologische Aufwertung innerhalb der Flächen 1-7 sind zur weiteren Kompensation Maßnahmen auf Flächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den „Eingriffsorten“ entwickelt worden. Für Kompensationsmaßnahmen werden zusätzlich die mit 8, 9, 10 und 11 benannten Bereiche veranschlagt. Hier sollen vor allem Gehölzpflanzungen stattfinden, die das Ortsbild bereichern, bisher wenig wertvolle Flächen aufwerten und sinnvoll eingrünen bzw. strukturieren. Für die zukünftige Gestaltung der Gärten ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben sowie die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken, um kompensatorisch i. S. der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanz zu wirken. Die vorhandenen Obstbäume sollen erhalten werden. Bei Entfernung sind sie im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Im Vorher-Nachher-Vergleich ergibt sich bei Anwendung des sog. "Hessischen Modells" insgesamt eine Kompensationsrate von 99 %, es bleibt eine Differenz von 1.100 Wertpunkten. Hier nicht eingerechnet ist die Pflanzung von Bäumen anteilig der versiegelbaren Flächen.

Tabelle 1

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand:					
11.191 Acker	13	1.353		17.589	
11.220 Ziergarten, Koniferen	14	370		5.180	
11.221 Grünfläche, strukturarm Hausgarten	14	3.597		50.358	
11.222 Hausgarten, strukturreich mit Laub- und Obstgehölzen	25	433		10.825	
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	633		13.293	
10.530 Hof, teilversiegelte Fläche	6	200		1.200	
02.400 Gehölzbestand	27	40		1.080	
Zwischensumme		6.626		99.525	
Planung:					
10.510 M (GRZ 0,5)	3		1.892		5.676
10.510 W (GRZ 0,3)	3		167		501
10.510 W (GRZ 0,2)	3		457		1.371
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		4.023		56.322
02.400 Erhalt: Laubgehölze (Hecke)	25		87		2.175
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig	13		(1.102)		14.326
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke mit Bäumen, aus standortgerechten Arten, mehrzeilig	13		(276)		3.588
11.223 Aufwertung Pflanzgebot: strukturreicher Hausgarten mit standortgerechten Arten/Hecke	6		(331)		1.986
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Gehölzstreifen, aus standortgerechten Arten, gestufter Aufbau, mehrzeilig	13		(960)		12.480
Summe		6.626	6.626	99.525	98.425

(...) = anrechenbare Fläche

Biotopwert vorher	99.525
Biotopwert nachher	98.425
Differenz	-1.100
Kompensationsrate	99%

Die Gemeinde Hundeluft legt Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer unmittelbaren Umgebung einfügen. Gleichzeitig sollen durch die Satzung keinem dörflichen Kontext zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung verzichtet. Um jedoch Unklarheiten vorzubeugen, weist die Gemeinde auf Folgendes hin:

- Die vorhandenen Gewerbebetriebe besitzen den Charakter von Handwerksbetrieben. Emissionsträchtiges, produzierendes Gewerbe fügt sich nicht in den dörflichen Kontext ein. Ähnliches gilt für Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr, wie z. B. Bauunternehmen.
- Sofern die Eingliederung oder Erweiterung von Handwerks-, Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben erfolgen soll, haben diese den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu entsprechen. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, ... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen ..." (BImSchG § 3 Abs. 1). Weiterhin ist die Einhaltung der Mindestabstände zwischen Produktionsstätte und Wohnbebauung lt. Abstandserlass Sachsen-Anhalt zu beachten.
- Landwirtschaftliche Nutzungen gehören zum Dorfbild und werden ausdrücklich gewünscht. Eine Viehhaltung größeren Umfangs entspricht jedoch nicht der gewachsenen Struktur und sollte auch künftig ausschließlich im Außenbereich angesiedelt werden. Im Innenbereich der Ortslage wirtschaftet ein Nebenerwerbsbetrieb mit Viehhaltung. Eine vertragliche Erweiterung dieses Betriebes muss gewährleistet bleiben.
- Eine Wohnnutzung findet derzeit nahezu ausschließlich in Gebäuden im straßennahen Bereich statt. Für rückwärtige Nebengebäude ist eine Wohnnutzung damit bei enger Auslegung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig. Die aus ortsgestalterischer Sicht äußerst wünschenswerte Erhaltung der derzeit leerstehenden Nebengebäude ist jedoch nur bei geeigneter Umnutzung möglich. Die Gemeinde Hundeluft befürwortet daher ausdrücklich die Umnutzung rückwärtiger Nebengebäude auch zu Wohnzwecken. Das Maß der Nutzung sollte sich an der ortsüblichen Bebauungsdichte bzw. Baumasse orientieren. Auch Neubauten sollen innerhalb des beschriebenen Rahmens zulässig sein.

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die bislang nicht bebauten Grundstücke im ortsüblichen Standard vorhanden. Nahezu sämtliche bebauten Grundstücke sind bzw. werden an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

Einzelflächenbewertung

Fläche 1

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	633		13.293	
11.222 Hausgarten (arten- und struktureich) mit Laub- und Obstgehölzen	25	433		10.825	
Zwischensumme			1.066		24.118
<u>Planung:</u>					
10.510 M (GRZ 0,5)	3		533		1.599
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		446		6.244
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig (anrechenbare Fläche)	13		(147)		1.911
02.400 Erhalt: Laubgehölze (Hecke)	25		87		2.175
Summe			1.066	1.066	24.118
					11.929

Biotopwert vorher	24.118
Biotopwert nachher	11.929
Differenz	-12.189
Kompensationsrate	49%

Fläche 2

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.191 Acker	13	186		2.418	
10.530 Hof, teilversiegelte Fläche	6	180		1.080	
Zwischensumme		366		3.498	
<u>Planung:</u>					
10.510 M (GRZ 0,5)	3		183		549
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		183		2.562
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig (anrechenbare Fläche)	13		(46)		598
Summe		366	366	3.498	3.709

Biotopwert vorher	3.498
Biotopwert nachher	3.709
Differenz	211

Kompensationsrate 106%

Fläche 3

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.191 Acker	13	1.167		15.171	
11.220 Ziergarten, Koniferen	14	370		5.180	
Zwischensumme		1.537		20.351	
<u>Planung:</u>					
10.510 M (GRZ 0,5)	3		768,5		2.305,50
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		768,5		10.759,00
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig (anrechenbare Fläche)	13		(360)		4.680,00
Summe		1.537	1.537	20.351	17.744,50

Biotopwert vorher	20.351,00
Biotopwert nachher	17.744,50
Differenz	-2.606,50

Kompensationsrate 87%

Fläche 4

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.221 Grünfläche, strukturarm (kleine öffentliche Grünfläche)	14	565		7.910	
Zwischensumme		565		7.910	
<u>Planung:</u>					
10.510 M (GRZ 0,5)	3		282,5		847,50
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		282,5		3.955,00
Summe		565	565	7.910	4.802,50

Biotopwert vorher	7.910,00
Biotopwert nachher	4.802,50
Differenz	-3.107,50

Kompensationsrate 61%

Fläche 5

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biototyp		Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biototyp		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>						
11.221	Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14	138		1.932	
11.221	Grünfläche, strukturarm (kleine öffentliche Grünfläche)	14	70		980	
02.400	Gehölze/Gebüsch heimische Arten	27	40		1.080	
Zwischensumme			248		3.992	
<u>Planung:</u>						
10.510	M (GRZ 0,5)	3		124		372
11.221	Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		124		1.736
Summe			248	248	3.992	2.108

Biotopwert vorher	3.992
Biotopwert nachher	2.108
Differenz	-1.884

Kompensationsrate 53%

Fläche 6

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biototyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biototyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.221 Zier- und Hausgarten	14	557		7.798	
Zwischensumme		557		7.798	
<u>Planung:</u>					
10.510 W (GRZ 0,3)	3		167		501
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		390		5.460
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig (anrechenbare Fläche)	13		(99)		1.287
Summe		557	557	7.798	7.248

Biotopwert vorher	7.798
Biotopwert nachher	7.248
Differenz	-550

Kompensationsrate 93%

Fläche 7

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14	2.267		31,738	
10.700 Überbaute Fläche	3	20		60	
Zwischensumme		2.287		31.798	
<u>Planung:</u>					
10.510 Nebengebäude im Garten (10.700) W(GRZ 0,2)	3		457		1.372
11.221 Hausgarten (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich)	14		1.830		25.614
02.400 Aufwertung Pflanzgebot: Hecke aus standortgerechten Arten, mehrzeilig (anrechenbare Fläche)	13		(450)		5.850
Summe		2.287	2.287	31.798	32.837

Biotopwert vorher	31.798
Biotopwert nachher	32.837
Differenz	1.039

Kompensationsrate 103%

Fläche 8, 9, 10, 11 Kompensationsmaßnahmen
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Hessischen Modell"

Nutzungs- / Biotoptyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biotoptyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<u>Bestand:</u>					
<u>Fläche 8</u>					
6.920 Intensivgrünland	14	237		3.318	
<u>Fläche 9</u>					
11.221 strukturarmer Hausgarten, Grabeland	14	331		4.634	
<u>Fläche 10</u>					
11.224 Spielfläche, Rodelberg, Rasen	14	960		13.440	
<u>Fläche 11</u>					
11.224 Spielfläche, Rodelberg, Rasen	14	39		546	
Zwischensumme		1.567		21.938	
<u>Planung:</u>					
<u>Fläche 8</u>					
02.400 Hecke mit Bäumen mehrzeilig, (04.100) mind. 3-reihig, standortgerechte Arten	27		237		6.399
<u>Fläche 9</u>					
11.223 Strukturanreicherung, Pflanzung heimischer, standortgerechter Arten: strukturreicher Garten	20		331		6.620
<u>Fläche 10</u>					
02.400 gestufter, mehrzeiliger (04.1109) Gehölzstreifen, mind. 6-reihig, standortgerechte Arten	27		960		25.920
<u>Fläche 11</u>					
02.400 gestufter, mehrzeiliger (04.1109) Gehölzstreifen, mind. 3-reihig, standortgerechte Arten	27		39		1.053
Summe		1.567	1.567	21.938	39.992

Biotopwert vorher	21.938
Biotopwert nachher	39.992
Differenz	18.054



Die Abschrift des Schriftstückes
wird mit dem vorgelegten Original überein
gekommen. Die Übereinstimmung ist zur Vermeidung der
Verwechslung mit dem Original anzuzeigen.

13.12.2006

Beli
Beli

